

CONTENIDO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	8
ARTICULO 1. ADOPCIÓN.	8
ARTICULO 2. DEFINICIÓN.	9
ARTICULO 3. PRINCIPIOS.	9
ARTICULO 4. COMPONENTES.	10
ARTICULO 5. VIGENCIA.	10
ARTICULO 6. REVISIÓN.	10
ARTICULO 7. OBLIGATORIEDAD.	10
TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO	11
CAPITULO I. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	11
ARTICULO 8. DEFINICIÓN.	11
ARTICULO 9. VISIÓN DE FUTURO.	11
ARTICULO 10. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.	11
ARTICULO 11. POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	13
ARTICULO 12. POLÍTICAS SOBRE AMENAZAS Y RIESGOS.	14
ARTICULO 13. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y DE INFRAESTRUCTURA FUNCIONAL.	14
ARTICULO 14. POLÍTICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.	15
CAPITULO II. DECISIONES TERRITORIALES	15
PARTE I. DEL SUELO	15
ARTICULO 15. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	15
ARTICULO 16. SUELO URBANO.	15
ARTICULO 17. SUELO RURAL.	17
ARTICULO 18. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE RIESGO.	17
ARTÍCULO 19. ÁREAS DE AMENAZA INDUCIDA.	18
ARTICULO 20. SUELOS DE PROTECCIÓN.	19
PARTE II. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.	20
ARTICULO 21. LOS SISTEMAS DE INTEGRACIÓN URBANA - RURAL.	20
ARTICULO 22. EL PLAN VIAL MUNICIPAL.	20
ARTICULO 23. PLAN VIAL URBANO.	20
ARTÍCULO 24. ACCIONES O ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN VIAL.	21
ARTICULO 25. PROGRAMAS DEL SISTEMA VIAL URBANO.	21
ARTICULO 26. PROGRAMAS DEL SISTEMA VIAL RURAL.	21
ARTICULO 27. PROGRAMAS ESPECÍFICOS DEL SISTEMA VIAL.	21
PARTE III. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	21
ARTICULO 28. SERVICIO DE ACUEDUCTO.	22
ARTÍCULO 29. DEL OBJETIVO SECTORIAL.	22
ARTICULO 30. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.	22
ARTÍCULO 31. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	22
ARTÍCULO 32. DEL OBJETIVO SECTORIAL.	22
ARTÍCULO 33. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.	22
ARTÍCULO 34. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A NIVEL URBANO Y RURAL.	23
ARTÍCULO 35. DEL OBJETIVO SECTORIAL.	23
ARTÍCULO 36. DE LA META SECTORIAL.	23
ARTÍCULO 37. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.	23

ARTÍCULO 38. DE LOS PROYECTOS.	23
ARTÍCULO 39. SERVICIO DE COMUNICACIONES.	23
ARTÍCULO 40. DE NIVEL URBANO.	23
ARTÍCULO 41. DE NIVEL RURAL	23
ARTÍCULO 42. DEL OBJETIVO SECTORIAL.	24
ARTÍCULO 43. DE LAS ESTRATEGIAS Y PROYECTOS SECTORIALES.	24
PARTE IV. DE LOS SERVICIOS SOCIALES Y EQUIPAMIENTO	24
ARTÍCULO 44. DE LOS SERVICIOS SOCIALES.	24
ARTÍCULO 45. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.	24
ARTÍCULO 46. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE RECREACIÓN.	24
ARTÍCULO 47. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO RURAL.	25
PARTE V. DEL PLAN GENERAL DE VIVIENDA.	25
ARTICULO 48. DE LAS POLÍTICAS DEL PLAN DE VIVIENDA.	25
ARTICULO 49. DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA.	26
PARTE VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE GENERAL.	26
ARTICULO 50. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.	26

TITULO III. COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO **29**

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	29
ARTICULO 51. PRINCIPIOS.	29
ARTICULO 52. POLÍTICAS.	29
ARTICULO 53. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.	30
CAPITULO II. SISTEMAS GENERALES	31
ARTICULO 54. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.	31
ARTICULO 55. PLAN VIAL URBANO.	31
ARTICULO 56. VÍAS ACTUALES.	32
ARTICULO 57. TERRENOS DEL SISTEMA VIAL.	32
ARTICULO 58. AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL.	32
ARTICULO 59. INTERCONEXIÓN VIAL.	32
ARTICULO 60. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL SISTEMA VIAL.	33
ARTICULO 61. NOMENCLATURA.	33
ARTICULO 62. POLÍTICAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.	33
ARTÍCULO 63. ESTRATEGIAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.	34
ARTICULO 64. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.	35
ARTICULO 65. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL ESPACIO PÚBLICO.	36
ARTICULO 66. POLÍTICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	37
ARTICULO 67. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.	37
ARTICULO 68. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	40
CAPITULO III. LOS USOS DEL SUELO	41
ARTICULO 69. TRATAMIENTOS DE ÁREAS URBANAS DESARROLLADAS.	41
ARTICULO 70. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.	42
ARTICULO 71. CONSERVACIÓN.	42
ARTICULO 72. CONSOLIDACIÓN.	42
ARTICULO 73. TRATAMIENTOS PARA ÁREAS URBANAS SIN DESARROLLAR.	42
ARTICULO 74. DESARROLLO.	43
ARTICULO 75. MEJORAMIENTO INTEGRAL	43
ARTICULO 76. USOS DEL SUELO URBANO.	43
ARTICULO 77. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.	43
ARTICULO 78. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES.	43
ARTICULO 79. ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA (VIVIENDA / COMERCIO).	44
ARTICULO 80. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE O MIXTA.	44

ARTICULO 81. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL / AGROLÓGICA.	44
ARTICULO 82. SUBÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN - RECUPERACIÓN.	44
ARTICULO 83. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA SUBÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN - RECUPERACIÓN.	45
ARTICULO 84. SUBÁREA NATURAL DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.	45
ARTICULO 85. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA SUBÁREA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.	45
ARTICULO 86. ZONA DE ACTIVIDAD Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	45
ARTICULO 87. USOS ESPECÍFICOS PARA ÁREAS DE ACTIVIDAD Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	45
CAPITULO IV. DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	48
ARTICULO 88. NORMAS URBANÍSTICAS.	48
ARTICULO 89. SERVICIOS PÚBLICOS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS.	48
ARTICULO 90. TAMAÑO DEL LOTE.	48
ARTICULO 91. LICENCIAS.	48
ARTICULO 92. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN.	49
ARTICULO 93. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.	50
ARTICULO 94. REQUISITOS PARA CONSTRUIR.	51
ARTICULO 95. IMPUESTOS.	51
ARTICULO 96. PERMISO DE VENTAS.	51
ARTICULO 97. PÓLIZA DE GARANTÍA.	51
ARTICULO 98. PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.	51
ARTICULO 99. CESIONES PUBLICAS.	52
ARTÍCULO 100. PLAN DE CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	53
ARTÍCULO 101. CESIONES TIPO A.	53
ARTÍCULO 102. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO A.	53
ARTÍCULO 103. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO A.	53
ARTÍCULO 104. PORCENTAJE DE CESIONES TIPO A.	53
ARTÍCULO 105. LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.	54
ARTÍCULO 106. CANJE DE CESIONES TIPO A (terrenos o predios).	54
ARTÍCULO 107. CANJE DE CESIONES TIPO A (valor económico).	55
ARTÍCULO 108. CANJE DE CESIONES TIPO A (otros).	55
ARTÍCULO 109. CESIONES TIPO B.	55
ARTÍCULO 110. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO B.	55
ARTÍCULO 111. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.	55
ARTÍCULO 112. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.	56
ARTICULO 113. CESIONES COMUNALES Y REVEGETACIÓN OBLIGATORIA.	57
ARTICULO 114. OPCIONES DE INTERVENCIÓN.	57
ARTICULO 115. EMPATES.	57
ARTICULO 116. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.	58
ARTICULO 117. VOLADIZOS.	58
ARTICULO 118. PATIOS.	58
ARTICULO 119. PARQUEADEROS.	58
ARTICULO 120. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIONES.	59
ARTICULO 121. AISLAMIENTOS.	59
ARTICULO 122. CERRAMIENTO DEL PREDIO.	59
ARTICULO 123. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (V.I.S.).	60
ARTÍCULO 124. ESTRATEGIAS PARA V.I.S..	60
PARTE V. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE URBANO.	60
ARTICULO 125. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.	60

TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO **63**

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	63
PARTE I. DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SECTOR RURAL	63
ARTÍCULO 126. OBJETIVOS GENERALES PARA EL SECTOR RURAL.	63
ARTÍCULO 127. POLÍTICAS Y ACCIONES GENERALES DEL SECTOR RURAL.	64
ARTÍCULO 129. ACCIONES Y ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR.	65
ARTICULO 130. PRINCIPIOS.	66
CAPITULO II. LOS USOS RURALES	66
ARTICULO 131. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.	66
ARTICULO 132. MICROREGIÓN 1 (MR1): AGROPECUARIO.	67
ARTICULO 133. MICROREGIÓN 2 (MR2): AGROFORESTAL.	67
ARTICULO 134. MICROREGIÓN 3 (MR3): PROTECCIÓN / FORESTAL.	68
ARTICULO 135. SISTEMA DE RECREACIÓN Y TURISMO.	69
ARTICULO 136. ÁREA DE USO AGROPECUARIO.	69
ARTICULO 137. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO AGROPECUARIO.	69
ARTICULO 138. ÁREA DE USO AGROFORESTAL.	70
ARTICULO 139. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO AGROFORESTAL.	70
ARTICULO 140. ÁREA DE USO FORESTAL.	70
ARTICULO 141. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO FORESTAL.	70
ARTICULO 142. SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN.	71
ARTICULO 143. ÁREAS CON TENDENCIA A LA ARIDEZ.	71
ARTICULO 144. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS CON TENDENCIA A LA ARIDEZ.	71
ARTICULO 145. ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS Y CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS.	71
ARTICULO 146. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS Y CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS.	71
ARTICULO 147. ZONAS DE ACUÍFEROS.	71
ARTICULO 148. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE ACUÍFEROS.	72
ARTICULO 149. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO RURAL.	72
ARTICULO 150. ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA (ZAAP).	72
ARTICULO 151. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA (ZAAP).	72
ARTICULO 152. ZONA DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL (ZAAF).	73
ARTICULO 153. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL (ZAAF).	73
ARTICULO 154. ZONA DE ACTIVIDAD FORESTAL (ZAF).	73
ARTICULO 155. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD FORESTAL (ZAF).	74
ARTICULO 156. ZONA SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS (ZAM).	74
ARTICULO 157. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ACTIVIDADES MINERAS (ZAM).	74
ARTICULO 158. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.	74
ARTICULO 159. SISTEMA VIAL RURAL.	74
ARTICULO 160. SERVICIOS INSTITUCIONALES / EQUIPAMIENTOS.	75
ARTICULO 161. SERVICIOS DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.	75
ARTICULO 162. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.	75
ARTICULO 163. SERVICIOS INSTITUCIONALES.	75
PARTE I. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE RURAL.	76
ARTICULO 164. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.	76

TITULO V. PROGRAMAS Y PROYECTOS AMBIENTALES **78**

CAPITULO I. DE LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MICROCUENCAS **78**

ARTÍCULO 165 ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL PROGRAMA DE CONSERVACIÓN.	78
ARTÍCULO 166. OBJETIVOS PARA LA ZONIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.	78
ARTÍCULO 167. OBJETIVOS DE LA RESTAURACIÓN Y REVEGETALIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.	80
ARTÍCULO 168. OBJETIVO DEL SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.	80
ARTÍCULO 169. ACCIONES DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.	80
ARTÍCULO 170. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE ACUEDUCTOS TÉCNICOS VEREDALES.	80
ARTÍCULO 171. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS RURALES.	80
PARTE I. DE LOS PROGRAMAS CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL	81
ARTÍCULO 172. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	81
ARTÍCULO 173. ACCIONES DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	81
ARTÍCULO 174. ACCIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	81
ARTICULO 175. DIVULGACIÓN DE LA CULTURA AMBIENTAL.	82
<u>TITULO VI. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</u>	83
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	83
ARTICULO 176. DEFINICIÓN.	83
ARTICULO 177. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.	83
CAPITULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA	83
ARTICULO 178. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.	83
ARTICULO 179. LOS PLANES PARCIALES.	84
ARTICULO 180. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	84
ARTICULO 181. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	84
ARTICULO 182. INSTRUMENTOS JURÍDICOS.	86
ARTICULO 183. EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.	89
CAPITULO III. GESTIÓN RURAL	93
ARTICULO 184. PLANES ESPECIALES RURALES.	93
ARTICULO 185. NORMATIVIDAD PARA LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN.	93
ARTICULO 186. SEGÚN LA CLASE DE SUELO.	94
ARTICULO 187. NORMAS PARA DESARROLLOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL.	94
ARTICULO 188. PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	95
ARTICULO 189. PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.	95
ARTICULO 190. PARA EL ÁREA CONSTRUIDA.	96
ARTICULO 191. LA LEY 388 DE 1997.	97
CAPITULO IV. SISTEMA DE SEGUIMIENTO	97
ARTICULO 192. GESTIÓN DEL EOT.	97
ARTICULO 193. VEEDURÍAS CIUDADANAS.	97
ARTICULO 194. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	98
ARTICULO 195. EL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN.	98
ARTICULO 196. ARTICULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO.	98
CAPITULO V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN	98

ACUERDO No () DEL 2003

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

CONSIDERANDO QUE:

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313.

La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

La ley 388 de 1998 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Esquema de ordenamiento territorial en concordancia con el Esquema de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio, que por ello una de sus prioridades constituyo el adelantar la realización del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ACUERDA:

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN.

Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de CAPITANEJO, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los Documentos Técnicos, los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan de la siguiente manera:

- EL Documento del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de CAPITANEJO constituido por los siguientes TOMOS:

TOMO I:

TITULO 1. ETAPA DE VALORACIÓN

TITULO 2. ETAPA DE ALCANCE Y CONTENIDO

TITULO 3. ETAPA DE PREDIAGNÓSTICO

TOMO II:

TITULO 4. ETAPA DE DIAGNÓSTICO. DIMENSIÓN AMBIENTAL.

TOMO III:

TITULO 4. ETAPA DE DIAGNÓSTICO. DIMENSIÓN ECONÓMICA, SOCIAL, INFRAESTRUCTURA FUNCIONAL Y POLÍTICO ADMINISTRATIVA.

TOMO IV:

TITULO 5. ETAPA DE PROSPECTIVA TERRITORIAL Y FORMULACIÓN

TITULO 6. ETAPA DE GESTIÓN, EVALUACIÓN Y FINANCIAMIENTO

TOMO V:

Documento De Proyecto De Acuerdo Municipal Por El Cual Se Adopta El EOT Para El Municipio De CAPITANEJO.

TOMOS VI:

Documento Resumen Del Esquema De Ordenamiento Del Municipio De CAPITANEJO

TOMO VII:

Constituido Por 10 Anexos (Documentos Soporte Del Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De CAPITANEJO).

TOMO VIII: Constituido por 28 mapas rurales (tamaño A0) Y 11 mapas urbanos (tamaño A1, en full color, así:

CARTOGRAFÍA RURAL

Plano Temático 01: Mapa General.

Plano Temático 02: Mapa Climatológico.

Plano Temático 03: Mapa de Unidades Climáticas de Caldas Lang.

Plano Temático 04: Mapa Hidrológico.

Plano Temático 05: Mapa Hidrogeológico.

Plano Temático 06: Mapa Geológico.

Plano Temático 07: Mapa Neotectónico.
Plano Temático 08: Mapa Geomorfológico.
Plano Temático 09: Mapa de Pendientes.
Plano Temático 10: Mapa de Aspectos y Dirección de las Pendientes.
Plano Temático 11a: Mapa de Suelos.
Plano Temático 11b: Mapa Agrológico.
Plano Temático 12: Mapa de Uso Actual del Suelo.
Plano Temático 13: Mapa de Uso Potencial del Suelo.
Plano Temático 14: Mapa Potencial Minero.
Plano Temático 15: Mapa de Amenazas a Desastres Naturales.
Plano Temático 16: Mapa de Formaciones Vegetales de Cuatrecasas.
Plano Temático 17: Mapa de Conflictos del Uso del Suelo.
Plano Temático 18: Mapa de Accesibilidad Vial.
Plano Temático 19: Mapa de Cobertura Educativa.
Plano Temático 20: Mapa de Red Eléctrica.
Plano Temático 21: Mapa del Modelo Territorial.
Plano Temático 22: Mapa de Clasificación del Suelo del Modelo General.
Plano Temático 23: Mapa de Vías y Equipamientos del Modelo General y Programas de Ejecución.
Plano Temático 24: Mapa de Zonificación del Suelo Rural del Modelo Rural.
Plano Temático 25: Mapa de Clasificación de Usos y Ocupación del Suelo.
Plano Temático 26: Mapa del Suelo Rural de Protección del Modelo Rural.
Plano Temático 27: Mapa de Zonificación Ambiental.

CARTOGRAFÍA URBANA

Plano Urbano Temático 01: Mapa General.
Plano Urbano Temático 02: Mapa de uso del Suelo y Red de Acueducto.
Plano Urbano Temático 03: Mapa de Espacio Público, Vías y Equipamiento.
Plano Urbano Temático 04: Mapa de Red de Alcantarillado, Contaminación Ambiental y Susceptibilidad de Amenazas.
Plano Urbano Temático 05: Mapa de Red Eléctrica.
Plano Urbano Temático 06: Mapa Modelo General Urbano y Programas de Ejecución.
Plano Urbano Temático 07: Mapa de Elementos Estructurantes, Vías y Equipamientos.
Plano Urbano Temático 08: Mapa de Localización de Actividades.
Plano Urbano Temático 09: Mapa de Tratamientos.
Plano Urbano Temático 10: Mapa de Uso del Suelo Propuesto.
Plano Urbano Temático 11: Mapa de Zonas Homogéneas.

CD-ROOM: Copia Digital donde se encuentra todo el documento completo del E.O.T. del municipio de CAPITANEJO con su respectiva cartografía.

ARTICULO 2. DEFINICIÓN.

El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS.

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad.
La prevalencia del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Participación Social.

Sostenibilidad.

Equidad.

Competitividad.

ARTICULO 4. COMPONENTES.

El Esquema de Ordenamiento Territorial se encuentra estructurado en tres (3) componentes que forman la columna vertebral del Ordenamiento Territorial, como son los componentes General, Urbano y Rural, en los cuales se establecen políticas, objetivos, metas, estrategias, programas y proyectos a desarrollar a corto, mediano y largo plazo.

ARTICULO 5. VIGENCIA.

El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto (3 años), mediano (6 años) y largo plazo (9 años o más), con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (Corto, mediano y largo plazo).

ARTICULO 6. REVISIÓN.

Según lo establece la Ley 388, Art. 28., las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan.

PARÁGRAFO 1: Si finalizada la vigencia del presente Acuerdo, no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado hasta que la Administración no formule uno nuevo para el siguiente período.

ARTICULO 7. OBLIGATORIEDAD.

Que el Municipio de CAPITANEJO, esta obligado a formular y adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial a fin de reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de densificación y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales, departamentales y regionales.

TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO

CAPITULO I. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

ARTICULO 8. DEFINICIÓN.

Los objetivos y estrategias para el ordenamiento territorial están relacionados con la identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad. La definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito. La adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales, así como, la estructura urbana -rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo.

ARTICULO 9. VISIÓN DE FUTURO.

CAPITANEJO se convertirá de acuerdo a su ubicación estratégica dentro de la Provincia de García Rovira en un **CENTRO COMERCIAL**, proyectando de la mejor manera la vocación **TURÍSTICA**, aprovechando su paisaje fértil y su desarrollo agropecuario dentro de un ambiente tabacalero y caprino, motivando el crecimiento integral de la calidad de vida de sus habitantes.

ARTICULO 10. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

Son acciones de carácter integral que sobre el municipio de CAPITANEJO deben desarrollarse para generar las condiciones que permitan consolidar la Visión del Futuro y para lo cual se plantean las siguientes estrategias territoriales:

Estrategia 1 (E1). Recuperación, protección y aprovechamiento de la red hídrica y ecosistemas acuáticos existentes en las quebradas Balahula, La Mesa, Los Molinos, Platanal, San Pedro y Tabacal; así como de los afloramientos y/o nacimientos existentes en el municipio, algunos de los cuales abastecen los acueductos, aumentando su capacidad de regulación y retención de agua, promoviendo la eficiencia de uso, reduciendo los niveles de contaminación, a fin de dinamizar el desarrollo rural y urbano sostenible del municipio.

Estrategia 2 (E2). Recuperación y protección forestal mediante la siembra de especies nativas que coadyuden a la estabilización de márgenes, protección de suelos y aguas; para dar solución a los problemas ambientales.

Estrategia 3 (E3). Desarrollar programas de sustitución de cultivos de mejores rentabilidades productivas, donde aquellos sean compatibles con las características geoclimáticas, socioeconómicas y culturales para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

Estrategia 4 (E4). Recuperación, conservación y protección de las zonas ambientalmente importantes del municipio y promover acciones de restricción en el uso de áreas altamente frágiles y zonas de descarga hidrológica en las cuales estará prohibido cualquier tipo de intervención.

Estrategia 5 (E5). Integración a la región mediante el mejoramiento y desarrollo de la infraestructura vial, de transportes y comunicación, que permita la conexión con los municipios circunvecinos y facilite el intercambio económico y el acceso a los mercados subregionales y regionales.

Estrategia 6 (E6). Mejorar y expandir la malla vial municipal, departamental y nacional, gestionando recursos de las entidades encargadas para ello.

Estrategia 7 (E7). Gestionar el mejoramiento y ampliación de la red de comunicaciones en el municipio.

Estrategia 8 (E8). Promover, capacitar y concientizar sobre la importancia y utilidad del agua, en aras de lograr la obtención de tasas retributivas y compensatorias por la producción de la misma, tal como lo establece la legislación ambiental.

Estrategia 9 (E9). Desarrollar e impulsar la apertura de modalidades educativas acordes con vocación del municipio.

Estrategia 10 (E10). Promover la actuación de entidades e instituciones educativas y de investigación en el territorio municipal, que coadyuden en la implementación de sistemas de información, particularmente en lo relativo a información territorial, de mercados, de inteligencia comercial, sanitaria, tecnológica que le permita a los productores la posibilidad de acceder a los mercados con menores riesgos.

Estrategia 11 (E11). Promover la presencia institucional de entidades como el Sena, Corpoica, Secretaría de Agricultura, la UIS, y de organizaciones no gubernamentales.

Estrategia 12 (E12). Promover el establecimiento de una zona de acopio para la comercialización de productos agropecuarios.

Estrategia 13 (E13). Promover la diversificación de cultivos mediante la utilización de semillas mejoradas y prácticas agrícolas limpias.

Estrategia 14 (E14). Reorganizar y estructurar tecnológicamente la Umata.

Estrategia 15 (E15). Consolidación de programas de desarrollo de la comunidad en distintas instancias de capacitaciones, para colaborar con el mejoramiento de la calidad de vida y a su vez en entornos de turismo, recreación dirigida y motivación cultural.

Estrategia 16 (E16). Desarrollar en el sector cooperativo y en las asociaciones comunitarias ya establecidas programas de formación y capacitación que promuevan la creación de empresas de carácter familiar, unipersonal y microempresariales.

Estrategia 17 (E17). Impulsar sistemas de transferencia de tecnología que permitan la incorporación de la oferta tecnológica a las actividades cotidianas de los productores que conlleven a transformación de la eficiencia productiva y a una mejor utilización ambiental y económica de los recursos naturales.

Estrategia 18 (E18). Integración Subregional para el mejoramiento y construcción de los equipamientos de alto impacto, con el objeto de aunar esfuerzos, recursos y minimizar áreas impactadas. Comprende las siguientes acciones: programas en salud, educación, infraestructuras civiles propias de un desarrollo integro para llenar las expectativas de la visión de futuro.

Estrategia 19 (E19). Desarrollar sistemas de información, particularmente en lo relativo a información territorial, mercados, comercial, sanitaria, tecnológica que le permita a los productores la posibilidad de acceder a los mercados con menores riesgos.

ARTICULO 11. POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Constituyen el conjunto de medidas e intenciones propuestas, para mejorar las condiciones actuales hacia las cuales debe apuntar la implementación del modelo territorial; como también para el desarrollo de los diferentes componentes territoriales. El desarrollo territorial del Municipio de CAPITANEJO, propenderá por las políticas que garanticen el desarrollo sostenible.

- Establecer un manejo integral para la producción del recurso hídrico tanto para el consumo como para la producción agrícola, a partir de la protección, recuperación y conservación de las cuencas y microcuencas surtidoras de acueductos, quebradas y sumideros y de la evaluación y explotación de acuíferos subterráneos, contando para ello con la participación de organizaciones sociales y la coordinación de acciones con los municipios de San Miguel, Enciso, Macaravita, San José de Miranda y Málaga entre otros.
- Conservar, recuperar, controlar y minimizar los procesos erosivos y de deterioro del suelo mediante la promoción de actividades agropecuarias acordes con la aptitud del uso del suelo, la implementación de nuevas tecnologías agropecuarias, el aumento de la cobertura vegetal y la generación de una nueva cultura respecto del uso del suelo.
- Recuperar y mejorar el estado del medio ambiente del municipio de Capitanejo, en el propósito de elevar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el fortalecimiento de las organizaciones sociales y las agremiaciones municipales, que juegan un papel decisorio en la consolidación del modelo estratégico, propuesto para la recuperación ambiental del municipio.
- Consolidar la infraestructura urbana - rural de alto impacto, mediante la ejecución de proyectos subregionales y la coordinación para la gestión ambiental con los municipios vecinos.
- Vincular los ecosistemas estratégicos y de alta fragilidad a procesos de desarrollo ecoturísticos, a partir de su valoración, protección y adecuación, en concertación con el sector privado.

- La promoción del desarrollo sostenible y diversificación de las actividades agropecuarias desarrolladas en el Municipio de Capitanejo con alta tecnología a partir de instituciones que hacen presencia en la provincia.

ARTICULO 12. POLÍTICAS SOBRE AMENAZAS Y RIESGOS.

Constituyen el conjunto de medidas e intenciones propuestas, para evitar la ocurrencia de desastres naturales en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Para tal efecto se tendrá en cuenta las áreas definidas en el Mapa Temático 15 de Susceptibilidad a la Amenaza de Desastres Naturales. Están orientadas a la mitigación de los riegos y amenazas por fenómenos naturales y la protección de la vida de sus habitantes, a partir de las siguientes políticas:

- Promover acciones de control y de protección de las áreas identificadas como de alta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa especialmente en los ecosistemas de la Chorrera, Cañón del río Servitá, Cañón del río Tunebo y Cañón del río Chicamocha.
- Motivar en la comunidad sobre la disminución de la vulnerabilidad de las construcciones frente al riesgo de amenazas sísmica, a través de la aplicación estricta del código nacional de sismoresistencia.
- Mitigación de riesgos en áreas de cárcavas y extensos zanjones a través de obras de infraestructura para el control de aguas y aplicación de la conservación de las rondas de los ríos.
- Especial estudio de las zonas proyectadas para vías u obras de infraestructuras, con el ánimo de prevenir desastres de remoción, deslizamientos y agrietamientos del suelo por factores externos (fallas geológicas e infiltraciones).

ARTICULO 13. POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y DE INFRAESTRUCTURA FUNCIONAL.

Están relacionadas con los parámetros que desarrollan el liderazgo comunal que ayudarían a impulsar los proyectos municipales con mayor conciencia de las necesidades de la población, a partir de las siguientes políticas:

- Promover una política asociativa comunitaria para la presentación y gestión de todo tipo de proyectos ambientales entre los Municipios de la Provincia de García Rovira, que comparten la misma problemática expresada en la protección del recurso hídrico y de las zonas frágiles tanto de flora y fauna.
- Desarrollo de la infraestructura de equipamientos a través de la integración subregional, para facilitar la racionalización de los recursos y la minimización de las áreas impactadas.
- Clasificación y uso adecuado del suelo a través del montaje de un Sistema de Información Geográfico SIG, para facilitar el desarrollo de procesos productivos, social y ambientalmente sostenibles.
- Vinculación intermunicipal a través del fortalecimiento de la malla vial mediante diseños, construcción y mantenimiento de los ejes actuales, para facilitar el intercambio comercial, la movilidad y acceso al centro comercial del municipio de Capitanejo; como también a los servicios sociales y administrativos proyectados con la incorporación del municipio al circuito comercial de la subregión.

- Fomentar una visión global, integral y multisectorial de la planificación a cambio de la tradicional visión sectorial.

ARTICULO 14. POLÍTICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Son el conjunto de medidas e intenciones propuestas para el rescate y protección de los valores culturales y las obras de infraestructura existentes en el municipio.

- Investigar, identificar, evaluar, preservar y proteger los sitios de interés arqueológicos, paleontológico, espeleólogos y paisajísticos del municipio de Capitanejo; su incorporación al espacio público y cultural, para lo cual se debe contar con el apoyo de la academia con apoyo continuo de la administración municipal.
- Rescatar y promover actividades artesanales y tradicionales (costumbres, danzas, música, tradición oral, ferias, etc.), mediante la implementación de labores educativas y el desarrollo de un centro cultural municipal para su fortalecimiento.
- Recuperar los caminos intermunicipales para el cierre de circuitos turísticos, como parte del patrimonio cultural y de soporte al desarrollo del potencial turístico; a su vez educar a la comunidad en el cuidado y preservación de ellos, mejor atención a los visitantes y comunidad en general.

CAPITULO II. DECISIONES TERRITORIALES

PARTE I. DEL SUELO

ARTICULO 15. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de CAPITANEJO, el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de densificación o de crecimiento y suelo rural y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

ARTICULO 16. SUELO URBANO.

Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el Esquema de Ordenamiento Territorial, le corresponde un uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios o sanitario contemplado en el mapa urbano.

PARÁGRAFO 1: El suelo urbano corresponde al área del municipio de Capitanejo delimitada por el perímetro urbano, dotada de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía), e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. El perímetro urbano del Municipio de Capitanejo, será delimitado por el perímetro sanitario, según plano urbano del Municipio definido por el presente estudio, de conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, Artículo 31, y como complemento del Acuerdo Municipal No. 021 de Agosto 25 de 1993 por el cual se delimita

el perímetro urbano del municipio de Capitanejo. El suelo urbano tiene un área de 2.12 Km²

PARÁGRAFO 2: Adóptese los siguientes determinantes para la protección del medio ambiente en suelos urbanos y de densificación urbana; por consiguiente la administración municipal en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial debe contemplar lo siguiente:

- Disponibilidad del recurso agua.
- Determinación de áreas libres, protección de ríos, quebradas y humedales.
- Delimitación y definición de áreas de protección de bosques, cerros o áreas suburbanas, con el fin de establecer las medidas necesarias para regular los usos que allí se puedan establecer. En aquellas en donde exista intervención humana, se deben aplicar bajos índices de ocupación y altos niveles de cesión que permitan la creación de áreas de bosque
- Localización adecuada de la infraestructura de servicios públicos y sanitarios, redes de acueducto y alcantarillado, así como la presentación y aprobación de alternativas de ubicación y disposición final de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos. Para la infraestructura y equipamiento sanitario, como es el caso de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, debe señalarse un área de protección donde será prohibidos los usos agropecuarios y de vivienda, previendo un área de expansión del sistema de tratamiento.
- Determinación preliminar de áreas para la construcción de hospitales, cementerios, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, plaza de mercado y en determinado caso expendios de gasolina.
- Determinación de las zonas de descanso y recreación, con la respectiva organización de sus servicios, mantenimiento adecuado del parque central como área de espacio público.
- Requisitos mínimos necesarios para actividades que generen contaminación visual, emisiones atmosféricas y niveles de ruido que atenten contra la salud pública.
- Determinación de áreas vulnerables a la contaminación de aguas subterráneas.
- Determinación de áreas de amenazas

PARÁGRAFO 3: El municipio de Capitanejo define un área densificable de 37.74% (0.81 Km² del área urbana) para la construcción de vivienda de interés social (V.I.S.) dentro del Perímetro Urbano, determinado por los predios con alto porcentaje de áreas libres y lotes de engorde de las manzanas 070, 069, 039 y 059 según la nomenclatura del IGAC, el área 061 a un costado de la sede de las bodegas de Coltabaco y varios sitios al sobre la vía a San Miguel. Para evitar el crecimiento desmesurado de la población se considerará como área de densificación las manzanas 039 y 059 por la facilidad de acceso a las redes de alcantarillado, acueducto y energía lo más próximo posible. La zona sur cerca de las instalaciones de las bodegas de Coltabaco será sujeto de densificación después de que hayan sido urbanizados los sitios demarcados, así como los lotes urbanizables que se encuentren dentro del perímetro urbano. Esta área para V.I.S. para la zona urbana, cuenta con el tendido de los principales servicios públicos, de acuerdo a los parámetros del Artículo 92 de la Ley 388/97 y el Artículo 21 Decreto 879/98 para la designación de áreas para V.I.S. dentro de las zonas urbanas.

Por tal razón el Suelo de Densificación Urbana corresponde a las áreas que serán incorporadas al uso urbano y por lo tanto dotadas de servicios públicos e infraestructura durante el periodo de aplicabilidad del Esquema de Ordenamiento Territorial desde su

aprobación, planteándose una ocupación total de las zonas de densificación. En el sector Urbano se definieron los siguientes sectores para el futuro desarrollo con el fin de orientar la ocupación del territorio:

Sector 1. Este sector tendrá una vocación mixta (comercio – vivienda), la cual tendrá un énfasis en desarrollo de usos de vivienda con sus respectivos equipamientos complementarios y coberturas comerciales, teniendo en cuenta el trazado de la vía alterna o perimetral propuesta para descongestionar el centro de la ciudad, desviando el tráfico vehicular por dicho sector. Este sector se encuentra ubicado en las manzanas 039, 059 y 060 de la carta urbana, sobre la carrera segunda.

Sector 2. Sector con vocación residencial la cual manejará un uso principal en vivienda con sus respectivos equipamientos complementarios. Se encuentra ubicado a antes de las instalaciones de Coltabaco en el área 061 de la carta, pero estará sujeto a desarrollos urbanísticos una vez se hayan construido todas las casa-lotes ubicadas dentro del perímetro urbano.

Sector 3. Áreas ubicadas en las manzanas 5 y 70 utilizadas para uso residencial de acuerdo a las posibilidades de servicios.

Estas áreas de densificación urbana se desarrollarán de acuerdo a las posibilidades de ampliación de las redes de servicios públicos e infraestructura vial y por lo tanto se plantea que estos sectores crezcan a forma de anillos envolventes del perímetro urbano propuesto / sanitario. De conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la ley 388 de 1997 las áreas de densificación definidas se desarrollarán a través de gestión asociada, bien sea por iniciativa de los propietarios o a través de las unidades de actuación urbanística para el aprovechamiento de las áreas.

PARÁGRAFO 4: Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces la certificación, aprobación, control y seguimiento de las anteriores normas.

ARTICULO 17. SUELO RURAL.

Corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de explotación de los recursos naturales. Forman parte de este suelo todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano y de expansión urbana. El suelo rural tiene un área de 23.51 Km².

PARÁGRAFO 1: Adóptese los siguientes determinantes para la protección del medio ambiente en y rurales. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad.

ARTICULO 18. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE RIESGO.

Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Las áreas de amenazas y riesgos naturales corresponden a las áreas frágiles y deterioradas, propensas principalmente a la erosión, deslizamientos, remoción en masa, Sismicidad, fallas activas e incendios forestales. Áreas en las cuales predominan terrenos geológicamente inestables y elementos frágiles como: presencia de rocas blandas y vegetación natural protectora, elementos que al ser

intervenidos crean inestabilidad en la zona afectada. De igual manera los valles aluviales y cauces de algunos ríos, quebradas y torrentes que conforman la región, presentan condiciones de amenazas por avalanchas e inundaciones.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa temático de susceptibilidad de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos, reptación, erosión, zonas escarpadas con susceptibilidad a caídas de roca y las áreas que comprenden el cauce mayor del río Servitá, Chicamocha y los valles cuaternarios aluviales del río Tunebo en las veredas quebrada de vera y agua sucia, además a las rondas de los ríos.

PARÁGRAFO 1: Adóptese los siguientes determinantes para la protección del medio ambiente en áreas de riesgo y amenazas naturales; por consiguiente la administración municipal en la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial. El señalamiento de estas zonas se hará de acuerdo con las orientaciones del Departamento de Santander y del Comité Departamental de Prevención de Riesgos y Atención de Desastres. El Decreto 919 de 1989 establece los Comités Locales y Regionales de Emergencias y definen funciones.

Uso Principal. Adecuación de los suelos con fines de restauración ecológica y rehabilitación para la protección.

Usos Compatibles. Recreación pasiva, investigación controlada.

Usos Condicionados. Recreación activa, forestal y vías.

Usos Prohibidos. Agropecuarios, minería, urbanos y loteo para parcelaciones.

PARÁGRAFO 2: Corresponde a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces realizar los planes de prevención con el apoyo del Comité de Emergencias Municipales.

PARÁGRAFO 3: Los presupuestos anuales deberán contener los recursos asignados por ley para el funcionamiento del Comité Municipal de Desastres y sus respectivos planes y programas.

PARÁGRAFO 4: La administración municipal en coordinación con las autoridades competentes y con la participación de la sociedad civil, realizará estudios específicos para la zona de amenaza por remoción en masa en el municipio, definiendo en terreno la alinderación y señalamiento de éstas áreas, así como las condiciones de mitigación y los requerimientos de reubicación de asentamientos.

PARÁGRAFO 5: Con el objeto de garantizar la seguridad de los habitantes, es conveniente que todos los desarrollos urbanísticos, infraestructuras, o equipamientos que se desarrollen en adelante en zona rural y que se encuentren en áreas de amenaza por remoción en masa o deslizamiento, cuenten con un estudio específico que determine su vulnerabilidad a estos eventos y establezca los aislamientos o condiciones de mitigación.

ARTÍCULO 19. ÁREAS DE AMENAZA INDUCIDA.

Son áreas donde la acción humana (obras de infraestructura) implica la generación de una amenaza para los habitantes del municipio y/o sus actividades. La construcción de infraestructura como las redes de transmisión eléctrica, de conducción de petróleo (oleoductos) y gas (gasoductos), en beneficio de la nación, involucra áreas de corredor de mitigación del riesgo y disminución de la vulnerabilidad. Estas áreas corredores están determinadas por las instituciones encargadas de su planeación y construcción, pero aun

así, deben ser concertadas con el municipio y el Comité para la Prevención de Riesgos y Atención de Desastres. Son áreas eminentemente prohibitivas para cualquier uso diferente al estipulado en el momento de construirse como el de protección y aislamiento de la obra (minimización del riesgo).

1. Áreas de Influencia de las líneas de alta tensión.
2. Áreas de Influencia de las redes principales de gas domiciliario.
4. Área de Influencia de los tanques de almacenamiento de agua.
5. Áreas de Influencia de las redes de acueductos tanto urbanos como rurales.
6. Áreas de Influencia de las subestaciones eléctricas.
7. Áreas de Influencia de las redes de alcantarillados y sitios de vertimientos.
8. Áreas de Influencia de zonas de almacenamiento de agua como represas, aljibes y otros.
9. Áreas de Influencia de construcciones de infraestructuras requeridas para los servicios públicos.
10. Áreas de Influencia de los distintos trazados viales.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación a través de la Normativa Municipal de Urbanismo, Usos del Suelo y Construcción y en coordinación con las empresas de servicios públicos, definirá para cada caso específico los aislamientos y tratamientos requeridos.

ARTICULO 20. SUELOS DE PROTECCIÓN.

Está constituido por las zonas y áreas de terreno, localizado dentro de cualquiera de las anteriores clases (urbano, de densificación urbana y rural) que por sus características geográficas, ambientales, por hacer parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, las áreas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse; según el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974. El suelo de protección está conformado por las áreas de Protección Total y Bosque Protector de la clase forestal cuya área es de 55.37 Km²; delimitando estas áreas en el Plano Temático 13: Mapa de Uso Potencial del Suelo (Ver Figura 22a y 22b, Etapa de Diagnóstico, Dimensión Ambiental, TOMO II).

En el Municipio de Capitanejo se consideran como suelos de protección las siguientes zonas:

Las Zonas Que Conforman El Sistema Hídrico.

- Las áreas comprendidas en los nacimientos de agua: conformada por las áreas periféricas a nacimientos, causes de quebradas, arroyos. Embalses, zanjones y lagunas.
- Áreas de infiltración y recarga acuífera: Comprende las áreas de infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y subsuelo.
- Los causes de las quebradas abastecedoras de acueductos.
- El área de Ecosistema La chorrera.

Las Zonas Con Tendencia A La Aridez.

- Los Ecosistemas estratégicos del Cañón del río Servitá, Tunebo y Chicamocha principalmente.
- Las áreas comprendidas en las partes altas del municipio de Capitanejo en límites con San Miguel con presencia de erosión intensa y cárcavas.
- Zonas de cárcavas que atraviesan la zona urbana debido a la acción de las escorrentías intermitentes del territorio municipal.

La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales están espacializados en el mapa temático 13: Uso Potencial, donde se puede observar la disposición de los bosques protectores y las zonas de protección total dentro del municipio de Capitanejo.

PARTE II. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

ARTICULO 21. LOS SISTEMAS DE INTEGRACIÓN URBANA - RURAL.

Son los elementos estructurantes que plantean las acciones territoriales, que conllevan a la preservación del medio ambiente, la promoción del desarrollo social y económico del Municipio a través de los sistemas de comunicación (vial y de Transporte) y los equipamientos.

ARTICULO 22. EL PLAN VIAL MUNICIPAL.

El sistema vial municipal esta conformado por todo un conjunto de vías que lo articulan con otros municipios, así como por las vías que permiten la integración del sector urbano y el sector rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

Vías intermunicipales

Vías Interveredales

Vías veredales

Vías urbanas

ARTICULO 23. PLAN VIAL URBANO.

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos, también se conservará la nomenclatura existente debiéndose adecuar las nuevas vías a la misma.

Las vías vehiculares propuestas en el plano del sistema vial están dadas por las especificaciones Técnicas Generales para las Carreteras "Vías Secundarias y Terciarias", que se presentan a continuación:

COMPONENTE	VÍA SECUNDARIA	VÍA TERCIARIA	OBSERVACIONES.
Derecho de vía	Entre 10 y 12 mts	Entre 8 y 10 mts	Se mide a cada lado del eje de la vía. Decreto 2770/53
Ancho de Corona	Mínimo 7.0 mts.	Mínimo 6.0 mts.	
Ancho de calzada	Mínimo 6.0 mts	Mínimo 5.0 mts	
Ancho de carril	Mínimo 3.0 mts	Mínimo 2.5 mts	
Ancho de berma	Mínimo 0.5 mts	Mínimo 0.50 mts	
Pendiente longitudinal	Máximo 12%	Máximo 14%	Debe contemplar la longitud crítica de ascenso
Velocidad de diseño	Mínimo 40.0 Km/hr.	Mínimo 30.0 Km/hr.	Depende del tipo de terreno
Radio mínimo de curvatura	Mínimo 50.0 mts	Mínimo 30.0 mts	

Pasos a desnivel (altura libre)	Mínimo 4.9 mts	Mínimo 4.5 mts	Para pasos vehiculares y peatonales.
Distancia entre el borde de la vía y la cota máxima de inundación	Mínimo 30.0 mts	Mínimo 30.0 mts	Depende del caudal del río. Decreto 2811/74

Fuente: Secretaría de transporte e infraestructura vial, Gobernación de Santander.

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

ARTÍCULO 24. ACCIONES O ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN VIAL.

- Estructuración básica de una red vial, integrando las áreas rurales con los centros de población y de servicios más próximos.
- Brindar un servicio de mantenimiento a las redes viales.
- Reestructuración del sistema de Jerarquización vial del área urbana, de acuerdo a la correspondiente especialidad funcional de las vías.

ARTICULO 25. PROGRAMAS DEL SISTEMA VIAL URBANO.

Básicamente el programa vial urbano esta centrado en el Mejoramiento de las condiciones de la malla vial urbana. A través de la pavimentación y reparacheo de las vías que lo requieren y la recuperación de andenes y vías peatonales.

ARTICULO 26. PROGRAMAS DEL SISTEMA VIAL RURAL.

Las vías del sistema vial rural son las que se desarrollan a partir de la topografía del terreno y del sistema orográfico en el área rural. Hacen parte del sistema vial de paisaje todas las carreteras veredales.

ARTICULO 27. PROGRAMAS ESPECÍFICOS DEL SISTEMA VIAL.

Son los siguientes:

- Realización de los respectivos diseños en la construcción o apertura de la red vial y su infraestructura pertinente como puentes, bateas, muros de contención, alcantarillas, etc.
- Determinar el estudio de impacto ambiental y su manejo respectivo, a la apertura y construcción de nuevas vías que podrían afectar zonas de protección, conservación y amortiguamiento presentados en el estudio del EOT del municipio.
- Habilitación de corredores viales que comuniquen, la mayor cantidad de veredas posibles, de acuerdo al estudio del EOT.
- Mejoramiento de la estructura vial actual del Municipio, proponiéndose como metas la rehabilitación de las vías rurales y urbanas del municipio, la realización de mantenimiento de las mismas y la construcción de alcantarillas y bateas, donde se estimen conveniente mediante estudio y análisis previo.
- Mantenimiento y rehabilitación de la red vial, dando prioridad a las vías secundarias de acceso veredal, que ayuden a generar corredores viales que comuniquen la mayor cantidad de veredas posibles.

PARTE III. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTICULO 28. SERVICIO DE ACUEDUCTO.

Este servicio seguirá siendo prestado por el municipio, o lo podrá ser a través de personas naturales o jurídicas, por organizaciones o entidades autorizadas y por las entidades descentralizadas de cualquier orden nacional o territorial de acuerdo con la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 29. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

Crear, optimizar y ampliar las redes de acueducto a nivel urbano y rural, mejorando la calidad de vida de todos los habitantes del Municipio. Para esto se requiere de acciones que propendan por un servicio de Acueducto de máxima cobertura, enmarcado en un parámetro de eficiencia y calidad, para alcanzar una cobertura del 100% en el servicio de Acueducto para todo el casco urbano del municipio; concretar los estudios de diseño de acueductos para las veredas que no lo tengan y finalmente dejar en funcionamiento las conducciones de los proyectos existentes.

ARTICULO 30. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

Con el afán de lograr las metas propuestas, el Municipio adoptará las siguientes medidas de acción:

- Promover la participación de la comunidad en el ejercicio de la veeduría ciudadana para contribuir al control y mejoramiento del servicio.
- Gestionar los recursos necesarios para el diseño, construcción y culminación de los proyectos.
- Adelantar programas de educación masiva sobre el mejor uso del agua y su ahorro, y sobre la protección de las fuentes y reservas hídricas.

ARTÍCULO 31. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.

Este servicio seguirá siendo prestado por el municipio, o lo podrá ser a través de personas naturales o jurídicas, por organizaciones o entidades autorizadas y por las entidades descentralizadas de cualquier orden nacional o territorial de acuerdo con la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 32. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

Mejorar los sistemas de recolección y vertimiento de las aguas lluvias y servidas para toda la población del municipio, garantizando el adecuado funcionamiento del sistema existente y la conducción y entrega de las aguas en aceptables condiciones sanitarias al cauce superficial. Con la participación activa de la comunidad, la Administración trabajará para disminuir el índice de contaminación de las aguas que son utilizadas para el consumo doméstico y de riego de cultivos en las zonas rurales.

ARTÍCULO 33. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

Con el afán de lograr las metas propuestas, el Municipio adoptará las siguientes medidas de acción:

- Promover la participación de la comunidad en el ejercicio de la veeduría ciudadana para contribuir al control y mejoramiento del servicio.
- Gestionar los recursos necesarios para el diseño, construcción, ampliación y terminación de los proyectos como la planta de aguas residuales y los pozos sépticos en el área rural.

- Establecer políticas adecuadas para el manejo de las aguas residuales.

ARTÍCULO 34. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A NIVEL URBANO Y RURAL.

Se apoyara la ampliación de la Subestación Málaga, que ya está en ejecución por parte de la Electrificadora de Santander la cual se proyecta que en un año esté al servicio de la comunidad y por ende representar una cobertura del 100% del suministro para el municipio.

ARTÍCULO 35. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

Gestionar recursos e inversiones ante la Empresa Electrificadora de Santander, para mejorar la calidad y la cobertura del servicio que satisfaga a la comunidad actual y futura del municipio CAPITANEJO.

ARTÍCULO 36. DE LA META SECTORIAL.

El Municipio buscará llegar al 100% en cobertura de alumbrado público y satisfacer a la totalidad de las veredas con el servicio de Energía Eléctrica.

ARTÍCULO 37. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

El Municipio de CAPITANEJO trabajará junto con la Electrificadora de Santander para:

- Desarrollar programas de remodelación de redes.
- Aumentar la cobertura del servicio de alumbrado público.
- Promover el programa de Electrificación Rural, priorizando en las redes de expansión de la cobertura.

ARTÍCULO 38. DE LOS PROYECTOS.

Con el objetivo de cumplir las metas propuestas, el Municipio propone los siguientes proyectos:

- Convenio ESSA – Municipio, Pro - Electrificación Rural.
- Programa de Renovación de Redes y Recuperación de Pérdidas.

ARTÍCULO 39. SERVICIO DE COMUNICACIONES.

Este servicio se prestara por organizaciones o entidades autorizadas y por las entidades descentralizadas de cualquier orden nacional o territorial de acuerdo con la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 40. DE NIVEL URBANO.

Los programas de expansión de la cobertura telefónica que poseen las empresas prestadoras de este servicio, deberán garantizar cuantitativa y cualitativamente un buen funcionamiento a nivel urbano y a los estratos menos favorecidos.

ARTÍCULO 41. DE NIVEL RURAL

Los programas de expansión de la cobertura telefónica que poseen las empresas prestadoras de este servicio deberán garantizar cuantitativa y cualitativamente un buen funcionamiento a nivel rural y a los estratos menos favorecidos.

ARTÍCULO 42. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

Aumentar en un 80% la cobertura de telefonía rural y llevándolo al 100% de las veredas oficiales que componen el municipio.

ARTÍCULO 43. DE LAS ESTRATEGIAS Y PROYECTOS SECTORIALES.

Se adelantarán gestiones con las empresas prestadoras de servicio telefónico, para que sean incluidas las veredas faltantes, dentro de los proyectos de ampliación de coberturas existentes en cada una de las veredas y en el sector urbano. De acuerdo con lo anterior, se establecerán convenios con las empresas antes mencionadas, en búsqueda del fortalecimiento del servicio.

PARTE IV. DE LOS SERVICIOS SOCIALES Y EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 44. DE LOS SERVICIOS SOCIALES.

Los servicios sociales están conformados por el equipamiento educativo, de salud, recreación y deporte, religioso, institucional y de seguridad.

ARTÍCULO 45. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

- Mantenimiento, mejoramiento y adecuación de centros educativos en los sectores urbano y rural del municipio.
- Dotación de equipos y recursos físicos, para el mejoramiento de los centros educativos urbanos y rurales del municipio.
- Cofinanciación para la construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación y dotación de centros educativos en los sectores urbano y rural del municipio.
- Fortalecimiento de la educación preescolar, básica y media vocacional en el Municipio de CAPITANEJO.
- Implementación de los programas de restaurantes escolares y su infraestructura apropiada para la atención de los educandos.
- Estructuración, construcción, adecuación y mantenimiento de bibliotecas municipales, tanto en el sector urbano y rural.
- Análisis del pènsum académico de las instituciones de educación en el municipio, para complementar la visión de futuro.
- Determinar la instalación de salas virtuales para la comunidad, por medio del gestionamiento de recursos, por parte de la administración municipal o por convenios interinstitucionales, tanto nacionales como extranjeros.

ARTÍCULO 46. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE RECREACIÓN.

- Construcción de escenarios deportivos y recreativos en las áreas urbana y rural del Municipio de CAPITANEJO.
- Mantenimiento, mejoramiento y adecuación de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de CAPITANEJO.
- Dotación de recursos físicos para el mejoramiento de escenarios deportivos y recreativos del Municipio de CAPITANEJO.
- Gestión de cofinanciación para la construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación y dotación de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de CAPITANEJO.

- Preinversión para la elaboración de estudios y diseños de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de CAPITANEJO.
- Construcción de la Casa de la Cultura del Municipio de CAPITANEJO y montaje de la Biblioteca Virtual y la sala de informática.
- Gestionar la presentación de proyectos antes organismos de cofinanciación para la construcción de nuevos escenarios deportivos, sedes campestres y vacacionales, miradores ecológicos; para incrementar el turismo de la región.
- Implementación de la dotación, para los núcleos veredales y urbanos, mediante el acceso de recursos materiales como libros, videos, cassettes, vestuarios, implementos musicales, etc.; con el ánimo de preservar las tradiciones culturales del municipio e incentivar a la comunidad a enriquecer nuestra idiosincrasia.
- Apoyar las capacitaciones, talleres, conferencias y actividades culturales para la comunidad, dentro de todos los sectores artísticos y de recreación, con el fin de integrar, enseñar y expresar la aptitud creadora de la comunidad del municipio y de la provincia.
- Promover y apoyar la conformación de grupos musicales, danza y teatro, con el ánimo de educar la comunidad por el respeto de los valores culturales del municipio de CAPITANEJO; por ende el gestionamiento de recursos para su sostenibilidad.

ARTÍCULO 47. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO RURAL.

- Montaje de los CENTROS RURALES INTEGRADOS al nivel de sectores y veredas del municipio, constituidos por: la escuela, dispensario o en su defecto el puesto de salud, sitio de comunicaciones, zona de recreación, salón cultural o comunal, centro de acopio, hogar comunitario, restaurante escolar, SAT, etc.; para constituir el ordenamiento del núcleo principal de la vereda.
- Construcción dentro de los Centros Rurales Integrados de Unidades de salud, dotándolos de equipos y recursos físicos.
- Construcción, rehabilitación, mantenimiento y dotación de canchas múltiples rurales, integrándolas a cada uno de los CRI.
- Construcción, rehabilitación, mantenimiento y dotación dentro de cada uno de los CRI, de espacios físicos comunitarios (salones comunales o salones culturales), que a su vez sean sitios para presentaciones culturales a escala rural y de reunión y organización de la comunidad.

PARTE V. DEL PLAN GENERAL DE VIVIENDA.

ARTICULO 48. DE LAS POLÍTICAS DEL PLAN DE VIVIENDA.

Definase las siguientes políticas para el desarrollo de programas habitacionales tanto públicos como privados, que se enmarquen en los principios de bajo costo, sostenibilidad, subsidiariedad, confluencia y atención básica. Las políticas estarán centradas alrededor de los siguientes puntos:

- Gestionar y entregar subsidios de vivienda. El Municipio tiene la obligación de otorgar subsidios a los sectores de la comunidad menos favorecidos con el objeto de garantizar el acceso a la vivienda y el sector privado debe conducir a conseguir precios más asequibles y condiciones más favorables en la calidad de la construcción.

- No permitir la especulación con la tierra urbana y facilitar el acceso a materiales de construcción. El Municipio obtendrá sus finanzas, al captar la plusvalía generada por el desarrollo urbano y destinar muchos más recursos a la compra de terrenos para programas habitacionales y a la construcción directa de viviendas.
- Ampliar la participación privada en las obras de infraestructura. El constructor privado debe participar activamente en la construcción de obras de infraestructura entregando sus proyectos de vivienda en condiciones de habitabilidad completa.
- Vivienda de Interés Social. Según el artículo 26 Capítulo VI de la ley 546 de 1999 se debe contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social y por las reglamentaciones del gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

ARTICULO 49. DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA.

Todos los planes y programas de vivienda que se desarrollen en el municipio de CAPITANEJO, deben guardar apego a las políticas aquí formuladas. Estos planes o programas pueden ser de generación de nuevos desarrollos habitacionales urbanos y rurales o de relocalización de los asentamientos ubicados en las zonas de alto riesgo.

PARTE VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE GENERAL.

ARTICULO 50. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para la ejecución del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de CAPITANEJO – SANTANDER, los programas y proyectos constituyen el diseño de medidas específicas, que articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, por esta razón el municipio adoptará los siguientes programas y proyectos respectivos dentro del Componente General:

PROGRAMA 1. IMPLEMENTACIÓN DE NUEVAS MODALIDADES EDUCATIVAS ACORDES CON LA VISIÓN DEL MUNICIPIO.

Proyecto 1. Institucionalización De Programas Educativos En Aquellas Áreas Que Por Su Estructura Capaciten La Población Estudiantil De Acuerdo A Las Necesidades Y Requerimientos Del Municipio De Capitanejo.

Proyecto 2. Dotación A Las Instituciones Educativas Con Material Pedagógico Acorde A Las Áreas Educativas Establecidas Dentro De La Nueva Visión Del Municipio.

Proyecto 3. Formalización De Convenios Interinstitucionales Con El Sena E Instituciones Públicas Para La Realización De Programas De Formación Profesional En Las Áreas De Comercio Y Turismo En El Municipio De Capitanejo.

PROGRAMA 2 RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS EN EL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Promover, Establecer Y Declarar Zonas De Reservas Y Amortiguación Ambiental Para La Protección Recuperación De Ecosistemas Estratégicos.

Proyecto 2. Promover Acciones De Restricción En El Uso De Áreas Altamente Frágiles Y Zonas De Descarga Hidrológica, Mediante El Establecimiento De Incentivos Directos E Indirectos.

PROGRAMA 3. RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA RED HÍDRICA DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Protección, Rehabilitación Y Conservación De Las Microcuencas Del Municipio De Capitanejo Mediante La Realización De Programas De Reforestación Y Conservación.
Proyecto 2. Protección De Los Nacimientos De Agua, Rondas Y Acuíferos Del Municipio De Capitanejo.

PROGRAMA 4. DESARROLLO VIAL PARA LA CONEXIÓN INTERMUNICIPAL DE CAPITANEJO CON LA SUBREGIÓN.

Proyecto 1. Pavimentación, Rehabilitación Y Mantenimiento De La Central Del Norte Con El Municipio De Enciso Y Con El Municipio De Soatá En El Departamento De Boyacá.
Proyecto 2. Recuperación, Rehabilitación Y Mantenimiento Y Conservación De Las Diferentes Vías Intermunicipales Que Le Permiten A Capitanejo La Comunicación Vial Con Los Municipios De San Miguel, Macaravita, Enciso En El Departamento De Santander Y Con Los Municipios De Soatá, Cocuy, Espino, San Mateo, Covarachia, Etc., En El Departamento De Boyacá.
Proyecto 3. Construcción De Obras De Arte, Pontones, Muros De Contención Canaletas Y Gaviones En Las Diferentes Conexiones Viales De Capitanejo Con Los Municipios De La Subregión Que Le Permitan La Interconexión Vial Con Dichos Municipios.

PROGRAMA 5. MEJORAMIENTO Y RECUPERACIÓN DEL SISTEMA VIAL INTERVEREDAL EN EL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Rehabilitación, Mejoramiento Y Mantenimiento De La Red Vial Interveredal Con La Cabecera Municipal.
Proyecto 2. Construcción De Obras De Arte, Pontones, Puentes, Drenajes, Alcantarillas Para La Protección Y Recuperación De Las Vías Interveredales Existentes En El Municipio.
Proyecto 3. Estudio, Diseño Y Apertura De Vías Interveredales Necesarias Para El Desarrollo De La Producción Y El Acceso A Sitios De Interés Municipal.

PROGRAMA 6. DOTACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN EL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Construcción De La Planta Para El Tratamiento De Aguas Residuales Del Área Urbana Del Municipio.
Proyecto 2. Construcción Y De La Planta De Tratamiento De Agua Potable Para El Municipio.
Proyecto 3. Diseño, Construcción De Sistemas De Distrito De Riego En El Municipio Para El Fomento De La Producción Y El Mejoramiento De La Distribución Del Agua.
Proyecto 4. Diseño, Construcción De La Casa De La Cultura En El Municipio Para La Recuperación Y Fomento De Los Valores Culturales Y Artísticos.
PROYECTO 5. Diseño, construcción del sistema para el tratamiento y disposición de los residuos sólidos en el Municipio.

Proyecto 6. Construcción De Centro De Acopio Municipal Para Apoyo De Los Productores Y Comercializadores Municipales.

Proyecto 7. Construcción De Zonas De Interés Turístico Y Recreativo En Asocio Con El Sector Privado Como Apoyo Y Desarrollo Del Sector.

Proyecto 8. Construcción De Zonas De Protección En Zonas De Alto Riesgo En El Río Chicamocha.

Proyecto 9. Mantenimiento y adecuación del matadero actual, mientras se construye la nueva planta de sacrificio.

Proyecto 10. Reubicación, diseño, construcción, mantenimiento y adecuación de la planta de sacrificio del municipio de Capitanejo. (matadero).

PROGRAMA 7. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL MEDIANTE EL IMPULSO A MODELOS ORGANIZATIVOS Y ADMINISTRATIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Desarrollo, Capacitación Y Organización De Programas Asociativos Mediante El Desarrollo, Organización De Empresas Asociativas Para Facilitar La Realización De Proyectos Sectoriales En Procura Del Mejoramiento De La Calidad De Vida De Los Habitantes Del Municipio.

Proyecto 2. Montaje E Implementación Del Esquema De Ordenamiento Territorial En Un Sistema De Información Geográfico Para Facilitar El Acceso A Los Diferentes Sectores Y Facilitar La Realización De Proyectos Sectoriales.

Proyecto 3. Capacitación, Organización Y Tecnificación A Los Diversos Grupos Artesanales Existentes En El Municipio En Procura Del Mejoramiento De La Calidad De Vida De Los Habitantes Del Municipio.

TITULO III. COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 51. PRINCIPIOS.

El modelo territorial urbano es el instrumento de planificación y administración del desarrollo sobre la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de crecimiento urbano. El desarrollo físico del territorio urbano de CAPITANEJO se realizará de acuerdo a los siguientes principios:

- Fomentar el núcleo de desarrollo urbano, comercial y de infraestructura de servicios del municipio de capitanejo, en razón de su función y ubicación estratégica, con respecto al sector rural.
- Determinación de zonas homogéneas para uso del suelo urbano con predominio de las áreas residencial, institucional y comercial, proyectando un área de densificación, definiendo una mayor cobertura del espacio público y otra de ubicación del equipamiento institucional.
- Creación de la malla verde urbana: incorporando el sistema ambiental y el espacio público como soporte de las actuaciones urbanas, así como también el aumento de áreas verdes dentro de la cabecera municipal, como parques, plazas, plazoletas y senderos ecológicos urbanos.
- Espacializar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de densificación o de desarrollo urbano dentro de un ordenamiento territorial óptimo.
- Diseñar las redes de los servicios funcionales de acuerdo a la disposición de la población y su proyección en el área urbana, junto con el estudio técnico de la topografía y el uso de las zonas de densificación.
- Mejorar el estado de la malla vial urbana del municipio, garantizando la continuidad del trazado para el desarrollo de futuros proyectos de construcción de vivienda en las áreas de expansión correspondiente.

ARTICULO 52. POLÍTICAS.

Con el objeto de lograr una adecuada continuidad y Jerarquización del espacio urbano y de las actividades que en él se desarrollan se establecerán las siguientes políticas urbanas en relación con el desarrollo físico del Municipio:

- Promover la utilización y densificación de las áreas libres o lotes baldíos dentro del trazado que cuentan con infraestructura urbana, a fin de controlar el crecimiento y racionalizar la utilización de áreas de futuro desarrollo.
- Incrementar los porcentajes de áreas verdes y áreas de cesión obligatorias.

- Desarrollo urbano sujeto a las normas de urbanismo y a la proyección técnica sobre la dotación de servicios públicos y equipamientos requeridos en áreas de consolidación y densificación.
- Recuperación y dotación de los espacios públicos, áreas verdes y zonas recreativas y turísticas.
- Adelantar acciones encaminadas a la preservación del espacio público, el medio ambiente y el patrimonio urbano.
- Establecer la reserva de tierras urbanizables necesarias, para atender oportuna y adecuadamente la demanda de vivienda de interés social.
- Incrementar los porcentajes de áreas verdes y áreas de cesión obligatorias.
- Fortalecimiento de los servicios de atención médica y programas de salud preventiva, estimulando las prácticas recreativas y deportivas en los diferentes grupos poblacionales para crear hábitos de vida saludables.
- Consolidar la estructura urbana dentro del perímetro definido, impulsando la utilización de terrenos baldíos con cobertura de infraestructura vial y de servicios y la densificación de las áreas libres.
- Orientar el crecimiento urbano en vivienda de interés social hacia las áreas de crecimiento o de densificación urbanística del municipio.
- Mantener la malla vial estructurante conformada por las carreras 1, 2, 3, 4, 5 y 6 con los ejes perpendiculares de las calles 1 a 12, y proyectar su continuidad acorde con las exigencias de crecimiento urbano hacia las áreas de densificación mediante el desarrollo de las siguientes vías:

Prolongación de la carrera 1 y 2 desde la calle 10 hasta la quebrada Balahula.

Prolongación de la carrera 1 y 2 desde la calle 3 y 5 respectivamente hasta la quebrada cementerio.

Prolongación de la carrera 6, desde la calle 3 hasta la calle 1.

ARTICULO 53. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

Son acciones de carácter integral que sobre el municipio de CAPITANEJO deben desarrollarse para generar las condiciones que permitan consolidar el componente urbano y para lo cual se plantean las siguientes estrategias territoriales:

Estrategia 20 (E20). Fortalecer la malla vial urbana del municipio de Capitanejo, estudiando y diseñando la continuidad del trazado de las vías para el desarrollo ordenado en la construcción de vivienda en las áreas de densificación con su correspondiente nomenclatura apropiada.

Estrategia 21 (E21). Optimizar la infraestructura de los equipamientos educativos, de salud y de la administración pública del Municipio de Capitanejo, para ampliar la cobertura, diseñar convenios con instituciones superiores y ofrecer un mejor servicio a la comunidad.

Estrategia 22 (E22). Construir viviendas de interés social en zonas estipuladas de densificación urbana mediante análisis previo de población y servicios complementarios.

Estrategia 23 (E23). Protección y recuperación de las microcuencas quebradas Balahula, San Pedro y cada uno de los zanjones que atraviesan la zona urbana, mediante el control de drenajes por canalización de sus causas previniendo inundaciones futuras.

Estrategia 24 (E24). Consolidar el desarrollo urbano del Municipio, mediante el mejoramiento del sistema de espacios públicos y zonas verdes, garantizando la protección de los ecosistemas estratégicos, el mantenimiento de los equipamientos recreativos y la creación de la malla verde urbana.

Estrategia 25 (E25). Garantizar la cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos para la población residente en el área urbana del Municipio.

CAPITULO II. SISTEMAS GENERALES

ARTICULO 54. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

El sistema vial esta conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla vial, que le permite al municipio su intercomunicación con el interior y con el exterior del municipio. Forman parte de este sistema vial la malla vial urbana y la malla vial rural, que la conforman las vías regionales o intermunicipales, las vías locales principales y secundarias y las vías Interveredales.

ARTICULO 55. PLAN VIAL URBANO.

Esta conformada por aquellas que le permiten al municipio una adecuada intercomunicación tanto interna como externamente.

Vía Regional/Municipal: Se caracteriza por su función de transito intermunicipal y por el desplazamiento de las áreas de la zona rural hasta el perímetro de la zona urbana, las cuales se dividen en:

a. Vía Regional: Permite la comunicación y el mayor flujo vehicular con el resto del departamento. Vía a los municipios de Málaga, Enciso, San Miguel, Macaravita y algunos municipios del departamento de Boyacá.

b. Vía Municipal: Es aquella que conduce el transito automotor hacia las diferentes veredas del Municipio. Vías Capitanejo-la Mesa, Capitanejo-La Chorrera, Capitanejo-Ovejas y Capitanejo-Sabavita-Sebaruta.

c. Vía Urbana Principal: Caracterizada por su función de polo de atracción de la actividad urbana, orientada a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio. Vía de acceso al municipio carrera 3 y 5 desde la calle 1 hasta la calle 5 y la totalidad de la carrera 4; como también las calles 3, 4 y 5 desde la carrera 2 hasta la carrera 6. Adicionando la calle 8 (vía a San Miguel) y la vía la Palmera (vía a Macaravita). De esta manera conformando el anillo vial de intercambio comercial con los municipios vecinos.

d. Vía Urbana Secundaria: Caracterizada por su función de penetración a los sectores residenciales, orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda. Vías destinadas son la carrera 2 desde la calle 1 hasta la calle 7 y la carrera 6 desde la calle 3 hasta la calle 7; junto con las calles 1 y 2 desde la carrera 2 hasta la carrera 5, las calles 5sur, 6sur, 7sur y 8 sur desde la carrera 3 hasta la carrera 4; por último las calles 10,11 y 12 desde la carrera 2 hasta la carrera 4.

e. Vía Urbana Interna: Caracterizada por su función de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda, las cuales distribuyen el tránsito dentro de los barrios, urbanizaciones, zonas múltiples, etc. Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular. Vías internas son las demás vías que se encuentran dispuestas ya sea destapada o en concreto dentro del perímetro urbano sin intervenir en vías proyectadas.

f. Vías Proyectadas. El municipio de Capitanejo adoptará como vías de proyección sobre las áreas delimitadas como de crecimiento o densificación, como parte del Esquema de Ordenamiento Territorial a fin de dar continuidad al crecimiento urbano:

Prolongación de la carrera 1 y 2 desde la calle 10 hasta la quebrada Balahula.

Prolongación de la carrera 6 y 5, desde la calle 12 hasta la quebrada Balahula.

Prolongación de la carrera 6 desde la calle 1 hasta la calle 3.

Prolongación de la carrera 1 y 2 desde la calle 3 y 4 respectivamente hasta la calle 5 sur.

Las vías de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

ARTICULO 56. VÍAS ACTUALES.

Las vías existentes sin los anchos previstos para el mantenimiento del flujo vehicular, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de la menor afectación posible. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

Las vías vehiculares principales propuestas en el plano del sistema vial principalmente la carrera cuarta, no podrán presentar un ancho inferior útil de 12.00 mts y sus andenes no podrán presentar un ancho inferior útil de 1.50 mts. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

ARTICULO 57. TERRENOS DEL SISTEMA VIAL.

Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en los artículos 25, 26 y 27, serán cedidos gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles y zonas verdes arborizadas.

ARTICULO 58. AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL.

Cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 59. INTERCONEXIÓN VIAL.

Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de densificación urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- Por expropiación según lo determina la Ley.
- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO 1: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

ARTICULO 60. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL SISTEMA VIAL.

La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de tráfico.
- b -Ancho de vías y características de su diseño.
- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d -Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1: La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTICULO 61. NOMENCLATURA.

La Oficina de Planeación asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenido en el plano de propuestas de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es una función de la Oficina de Planeación, mediante el cual expedirá el reglamento, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo predial del año en curso.

ARTICULO 62. POLÍTICAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.

Son el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Como política se promoverá (Ley 1504/98):

- La recuperación y dotación de los espacios públicos, áreas verdes y zonas recreativas.
- Promover la utilización y densificación de las áreas libres o lotes baldíos dentro del trazado que cuentan con infraestructura urbana, a fin de controlar la densificación urbana y racionalizar la utilización de áreas de futuro desarrollo.

- Adelantar acciones encaminadas a la preservación del espacio público, el medio ambiente y el patrimonio urbano.
- Fortalecimiento de las organizaciones sociales y las agremiaciones municipales, que juegan un papel decisivo en la consolidación del espacio público, propuesto para la recuperación y diseño de las áreas comunes, dentro del desarrollo urbanístico del municipio de CAPITANEJO.
- Desarrollar acciones para el fomento y construcción de áreas para espacio público en el Municipio a fin de procurar un desarrollo equilibrado en la densificación urbana con miras a mejorar las condiciones entre sus habitantes.
- Fomentar entre sus habitantes acciones de preservación y recuperación de los espacios culturales urbanos.
- Vincular los ecosistemas estratégicos de alta fragilidad a procesos de desarrollo armónico de los espacios públicos dentro de una estructuración ecoturística, partiendo de su evaluación, diseño de estrategias para su conservación, protección, preservación y adecuación de zonas de interés para las distintas comunidades que habitan en el municipio de CAPITANEJO.
- Especial cuidado en el estudio de las zonas proyectadas para obras de infraestructuras, con el ánimo de prever áreas de espacio público, dentro de la priorización de actividades que constituyen el mejoramiento de la calidad de vida.

ARTÍCULO 63. ESTRATEGIAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.

Adoptar las siguientes estrategias para la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- Mejoramiento y construcción de áreas recreativas, los cuales se constituyen en elementos articuladores del espacio público y de la malla verde, tal como se presentan en el plano.
- Las áreas viales diferentes harán parte integrante de los sistemas de circulación peatonal y vehicular del área urbana y se plantean como los elementos interconectores del parque propuesto a través de una malla verde urbana que garantice el control ambiental mediante la dotación de arborización y recuperación de las zonas verdes, construcción de andenes y dotación de mobiliario urbano en los principales ejes viales a corto y mediano plazo para posteriormente extender el proceso a todas y cada una de las vías urbanas.
- Incrementar en un 50% el espacio público del municipio (Peatonales, andenes, plazas, plazoletas parques, etc.) e incentivar la construcción de andenes y dotación de mobiliario urbano en los principales ejes viales a corto y mediano plazo, para posteriormente extender el proceso a todas y cada una de las vías urbanas.
- Conformar una malla verde urbana, integrando al sistema ambiental y de espacio público municipal, mediante la generación y desarrollo del sistema de parques naturales conformado por la zona hídrica la Chorrera para la recreación lúdica y turística.
- Revegetalizar y arborizar la malla vial urbana circundante y de acceso a las veredas y a los municipios vecinos.
- Mejorar cualitativamente el sistema de espacio público existente, mediante la recuperación del parque principal y la reubicación del polideportivo, que en la actualidad se encuentra instalado allí, de los parques infantiles y las áreas deportivas, con participación de organizaciones sociales y comunidades escolares.
- Recuperar el parque principal como zona de espacio público y de descanso para la comunidad.

- Contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, en tamaños conforme a la densidad establecida para estos casos para proyectos de urbanización públicos o privados realizados en áreas de futura densificación y crecimiento urbano.
- En las áreas de futura densificación, los proyectos de urbanización públicas o privadas deberán contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, áreas cuyo tamaño deberá estar de acuerdo a la densidad establecida para estos sectores homogéneos como también a los lineamientos que se establezcan para su ubicación en el plan parcial, pero siempre teniendo como principio que sea elemento estructurante.
- Reubicar los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para generar espacio público, como áreas de conservación y protección.
- Ejecutar obras de mitigación y reforestación en las áreas liberadas con el objeto de hacerlas aptas para el uso como espacio público.
- Definir una política de cesiones que establezca los porcentajes que deben cederse gratuitamente al municipio para la generación de espacio público, así como las condiciones de equipamiento mínimo y mantenimiento.
- Establecer programas de concesión para la generación, administración y manejo del espacio público municipal

PARÁGRAFO 1: El destino de los bienes de uso público, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la Comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. A su vez los espacios públicos serán diferenciados de los espacios recreativos del municipio de CAPITANEJO, como ordenamiento del territorio municipal.

ARTICULO 64. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

El sistema de espacio público en el Municipio de CAPITANEJO, esta conformado por los bienes de uso público en las áreas urbanas y suburbanas, entre los que se cuentan edificaciones, vías, parques, plazas, plazoletas, servicios comunales, zonas verdes, senderos ecológicos, etc.

- **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:**

Ríos Y Cuerpos De Agua: Conformados por las áreas de cuerpos de agua naturales, para la conservación y preservación del sistema hídrico.

Áreas De Cuerpos De Agua Naturales Del Componente Urbano.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	MANEJO	TRATAMIENTO.
Ecosistema de las quebradas Balahula, Cementerio y San pedro, junto con los zanjones que atraviesan la zona urbana	En toda la zona urbana	Parque natural para la recreación lúdica	Protección y construcción
Ecosistema del río Chicamocho	Oeste	Parque natural para la recreación lúdica	Protección y construcción.
Ecosistema de los ríos Tunebo y Servitá	Norte	Parque natural para la recreación lúdica	Protección y construcción.

FUENTE: Autores de la Investigación. 2002.

- **ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.**

Áreas Integrantes Del Sistema Vial: constituyen los elementos de circulación peatonal y vehicular de las vías urbanas, se propone:

Áreas Integrantes Del Sistema Vial Urbano.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	MANEJO
Zonas verdes	Peatonales	Recuperación, mantenimiento, conformación y dotación
Zonas de mobiliario urbano y señalización	Vías, áreas deportivas, recreativas, y parques.	Dotación y mantenimiento
Andenes y sardineles	Vías urbanas.	Construcción y mantenimiento de existentes
Estacionamientos en espacio público	Alrededor parque principal	Reglamentar y reubicación.

FUENTE. Autores de la Investigación. 2002.

- **ÁREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO.**

Conformados por los parques urbanos, zonas de cesión gratuita la municipio, escenarios deportivos, recreativos y de espectáculos al aire libre.

Áreas Articuladoras Del Espacio Público Y De Encuentro Comunitario Urbano.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	MANEJO	TRATAMIENTO
Cancha de fútbol	Carrera 3C entre las calles 6sur y 7sur	Deportivo y sitio de encuentro	Mantenimiento, arborización, mobiliario
Polideportivo	Carrera 4 entre las calles 2 y 1	Deportivo, recreativo y sitio de encuentro.	Mantenimiento
Parque Principal	Casco Urbano	De descanso	Mantenimiento, adecuación y remodelación

FUENTE. Autores de la Investigación. 2002.

- **ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS.**

Esta conformada por:

Obras De Interés Público Y Arquitectónico Urbano.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	TRATAMIENTO
Parque principal	Calle 4 y 5 entre carreras 5 y 6	Remodelación, Mantenimiento y Adecuación
Iglesia	Carrera 5 entre las calles 4 y 5	Conservación, mantenimiento, adecuación y restauración

FUENTE. Autores de la Investigación. 2002.

ARTICULO 65. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL ESPACIO PUBLICO.

El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y zonas comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriormente señalados.

ARTICULO 66. POLÍTICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

Para la localización de los equipamientos urbanos se tendrá en cuenta el criterio de impacto dentro de la comunidad. Como política se propenderá por que su ubicación sea equidistante para su uso por parte de la población beneficiaria.

- Localizar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de crecimiento o densificación de acuerdo a la magnitud de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos
- Promover el desarrollo de equipamientos culturales en particular de apoyo a la actividad turística y comercial, dentro de los parámetros de las tradiciones tabacaleras y caprinas del municipio.
- Optimizar la infraestructura escolar existente, básica primaria y secundaria, canalizando todas las gestiones en pro de una mejor calidad y con oportunidades hacia el estudio superior.
- Mantenimiento al sistema de mercadeo, su infraestructura y ubicación de apoyo a asociaciones de libre comercio; junto con el abastecimiento de insumos mediante la organización comercial.
- Reestructurar. Mantenimiento y adecuación de la infraestructura física del Establecimiento de salud urbano a fin de reducir la vulnerabilidad de no poseer la suficiente cobertura, a su vez de la construcción frente al riesgo de amenaza sísmica.

ARTICULO 67. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.

Los equipamientos para los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación, turismo y deporte, se organizaran como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos. Forman parte de este sistema los servicios colectivos constituidos por plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos e instalaciones para la atención de emergencias.

El sistema de equipamientos urbano esta conformado por:

LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 1. Son equipamientos institucionales de bajo impacto, compatibles y requeridos en zonas de vivienda. Se subdividen y localizan en:

- **Educativos:** Escuela urbana Kennedy, escuela urbana la Palmera y el colegio Divino Niño, por su localización y capacidad atienden a la población escolar de todos los sectores urbanos desarrollados. La escuela urbana Kennedy se encuentra ubicada sobre la calle 5 con carrera 4, la escuela urbana la Palmera se encuentra ubicada hacia la vía al municipio del Cocuy departamento de Boyacá y el colegio Divino Niño se encuentra entre las calles 3 y 4 con carreras 2 y 3.
- **Religiosos:** La iglesia está localizada en el marco del parque principal sobre la carrera 5, que constituye punto equidistante para la atención de la población.
- **Salud y similares:** El Hospital San Bartolomé, ubicado entre las carreras 3ª y zanjón Hondo entre las carreras 3 y 4 en la vía Central del Norte.

Características. En general presenta una cobertura del 100% para la población del área urbana actual; la localización de los equipamientos en general cumple con las especificaciones de funcionalidad y cobertura.

El Municipio de Capitanejo requiere en el inmediato futuro la construcción dentro del Colegio el área para la Biblioteca Virtual; y en el Hospital San Bartolomé, la ampliación, actualización y puesta en funcionamiento de los servicios de Laboratorio y Hospitalización.

Equipamientos Institucionales Grupo 1.

NOMBRE	MANEJO
Educación: Escuela urbana Kennedy, escuela urbana la Palmera.	Mantenimiento
Colegio Divino Niño	Mantenimiento e implementación
Culto: Iglesia	Mantenimiento
Asistencial: Hospital San Bartolomé	Remodelación y mantenimiento
Recreativos: Parque Principal, juegos infantiles y canchas deportivas.	Mantenimiento, ampliación y cobertura.

FUENTE. Autores de la Investigación. 2002.

LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 2. Son Equipamientos Institucionales de mayor impacto que el anterior grupo, son edificaciones que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización:

- **Administrativos:** Corresponde a la Edificación de la Alcaldía, localizada en el marco del Parque Principal, sobre la calle 5 entre las carreras 5 y 6, también el Puesto de Policía que se encuentra en la calle 3 entre las carreras 4 y 5, Telecom que se encuentra en la carrera 3 entre las calles 4 y 5.
- **Servicios Funerarios:** Corresponde al Cementerio, localizado sobre la calle 1 entre las carreras 2 y 3.
- **Económicos:** Corresponde a las edificaciones de Protabaco sobre la carrera 4 con calle 8, Tabacos Rubios ubicado en la carrera 2 con calle 5; y por último las bodegas de Coltabaco sobre la vía que conduce al municipio de Soatá departamento de Boyacá.

Características. Los Equipamientos de este grupo presenta una adecuada localización generando un impacto medio, en razón del manejo administrativo que se viene dando a cada uno de ellos, todos los predios que contengan usos institucionales, en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso, no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios.

Equipamientos Institucionales Grupo 2.

NOMBRE	MANEJO
Administrativos: Edificio alcaldía municipal	Construcción, Mantenimiento y Adecuación
Inspección de Policía	Ubicación, Construcción, Mantenimiento y adecuación
Telecom	Mantenimiento y Adecuación
Servicios Funerarios: Cementerio	Mantenimiento y Adecuación
Económicos: Protabaco	Mantenimiento y Adecuación
Tabacos Rubios	Mantenimiento y Adecuación
Coltabaco	Mantenimiento y Adecuación
Otros: Planta del acueducto.	Ampliación y mantenimiento

FUENTE. Autores de la Investigación. 2002.

LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 3: Son Equipamientos Institucionales de Alto impacto, son infraestructura de Planta de Tratamiento de agua potable y aguas residuales que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización, de acuerdo a la reglamentación ambiental para estas construcciones:

- Planta de tratamiento de aguas residuales, se debe construir en el sector aledaño a los vertimientos actuales cerca del río Chicamocha, con un respectivo estudio, diseño, mantenimiento y adecuación de acuerdo a las necesidades del municipio; su posible localización es en el extremo norte de la zona urbana, fuera de su perímetro.

LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 4: Son Equipamientos Institucionales de mediano impacto, constituido por el matadero municipal que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización:

- El matadero municipal se encuentra instalado dentro del perímetro urbano dentro de la zona residencial en la carrera 7 con calle 6, cerca de la zona de densificación y a unos 150 mts de la Alcaldía, como también a unos 100 mts del río Chicamocha. Posee un área de 60 mts² (6 mts por 10 mts) y de topografía plana (1000 m.s.n.m.) y es administrado por el municipio de Capitanejo, cuenta con unas instalaciones destinadas para matadero municipal, construidas en ladrillo, teja de eternit, cerchas metálicas y pisos en cemento. El área destinada al sacrificio de los animales presenta cierto deterioro tanto el piso como el enchape. Se cuenta con lavaderos, albercas y rejillas para el aseo de cada uno de los recintos. Los espacios son insuficientes para el sacrificio de ganado máxime los días de antesala al mercado (2 o 3 por semana). No cuenta con manejo de aguas residuales las cuales son vertidas a uno de los puntos del alcantarillado, que va a dar a la rivera del río Chicamocha. La población rural que consumen carne la consiguen en la misma vereda, donde se sacrifica ejemplares vacunos con alguna periodicidad. Debido a que su aprovechamiento está de acuerdo con los requerimientos de la población beneficiada y por los bajos recursos para su traslado, dando la oportunidad que mientras se obtienen los recursos se deba hacer un mantenimiento del actual matadero y se pueda gestionar la posibilidad de su traslado de acuerdo a su proyección de densificación urbana y fuera del perímetro urbano en corto plazo, dejando claro una oportunidad de solución regional como prioridad. Y se debe exigir el sacrificio de camuros y cabrios de alto consumo so pena a multas municipales.

LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES GRUPO 5: Son Equipamientos Institucionales de bajo impacto, como lo son La plaza de mercado, centro de acopio y parqueaderos que por su constante utilización y manejo de mercancía biodegradables poseen impacto urbano y por ende tienen restricciones de localización:

- Plaza De Mercado. Las acciones recomendadas para este equipamiento son la conservación y el mantenimiento de la infraestructura existente, según los usuarios el servicio es deficiente en cuanto al número de establecimientos, muchos de los vendedores tienen que ubicarse fuera de ella. Además es muy calurosa por el material en que fue construida. Se requiere remodelación, localizada sobre el marco del cementerio entre la calle 1 y las carreras 4 y 5, y el mejoramiento del sistema funcional del área de cargue y descargue de mercancías sobre la malla vial principal de la Troncal del Norte que comunica a Capitanejo con la provincia de García Rovira y el departamento de Boyacá. La disposición final del material

residual deberá formar parte del proyecto provincial para el manejo de residuos sólidos.

PARÁGRAFO 1: El sistema de equipamiento se articulara funcionalmente con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad en cuanto a su funcionamiento.

ARTICULO 68. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Hace referencia a la capacidad de la infraestructura existente en el suministro de Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefonía, para satisfacer la demanda actual y potencial, medida en términos de la cobertura, continuidad y calidad en la prestación estos servicios. Como política en el municipio se propenderá por:

- Lograr una cobertura total en la prestación de los servicios de suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefónica en la zona urbana.
- Desarrollar un manejo eficiente en el tratamiento de residuos sólidos y aguas residuales, para evitar la contaminación ambiental, mediante la optimización de la planta de tratamiento de basura existente, así como la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Implementar en los habitantes practicas de manejo en el tratamiento de las basuras al interior de las viviendas.
- Realizar capacitaciones, talleres y conferencias sobre el tratamiento de residuos tanto sólidos como líquidos, hacia la comunidad del sector urbano.
- Fortalecer los proyectos de reciclaje mediante programas de recolección, almacenamiento y venta de los productos para mantener la sostenibilidad.

A. ACUEDUCTO.

- Aumentar la cobertura y oferta de agua suministrada a la población mediante la recuperación, protección, y conservación ambiental de las fuentes de abastecimiento.
- Optimizar las condiciones de tratamiento y calidad de agua a través del diseño, construcción, mantenimiento, dotación y reposición de los equipos del sistema actual de las redes.
- Promover la cultura de uso eficiente del agua como mecanismo de ahorro.
- Proveer a las viviendas de contadores, para lograr mantener de manera sostenible la eficiencia, calidad y preservación del agua municipal.
- Realizar el estudio, diseño de todos los proyectos de ampliación de cobertura.

B. ALCANTARILLADO

- Realizar el saneamiento del río Chicamocha, las quebradas Balahula, Cementerio y San Pedro mediante la construcción de plantas de tratamiento de las aguas servidas.
- Desarrollar un sistema de manejo o red alterna para la conducción de aguas lluvias.
- Mantenimiento de la red de alcantarillado y ampliación del diámetro, como también la ampliación en la cobertura hacia las zonas de crecimiento urbano.
- Realizar el estudio, diseño de todos los proyectos de ampliación de cobertura.

C. ASEO

- Realizar el estudio profesional de la ubicación, diseño, estructuración del sitio de almacenamiento de residuos sólidos para el desarrollo del Plan de contingencia.
- Proyectar el manejo de residuos sólidos mediante una solución regional.

- Organizar el sistema de compostaje y su aprovechamiento en proyectos como el vivero municipal e iniciar la organización del sistema de reciclaje urbano.
- Desarrollar la cultura del manejo domiciliario de los residuos sólidos en la zona urbana.

D. TELECOMUNICACIONES

- Garantizar la sostenibilidad en la ampliación de coberturas, desde la perspectiva institucional, manteniendo el convenio Telecom.
- El servicio de telecomunicaciones tiene un nivel de cobertura medio, por lo cual se requiere del montaje de una planta digitalizada que permita una mayor cobertura en el servicio.
- Construcción y montaje de la nueva planta de telecomunicaciones para el municipio para aprovechar e interconectar la población con el país y la red mundial de Internet.

E. ELECTRIFICACIÓN

- La red de energía eléctrica presenta adecuada cobertura y calidad en la prestación del servicio, quedando pendiente el tendido de redes para nuevos proyectos de urbanismo.
- La red eléctrica, estará sujeta para futuras ampliaciones al crecimiento del perímetro sanitario.
- La instalación de nuevas redes por parte de las Empresas Prestadoras de Servicios públicos, requerirán de autorización de la Secretaría de Planeación quien deberá verificar su concordancia y conveniencia de acuerdo a las políticas, estrategias y decisiones establecidas en el presente plan de ordenamiento.

CAPITULO III. LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 69. TRATAMIENTOS DE ÁREAS URBANAS DESARROLLADAS.

Tiene como fin regular el desarrollo de la estructura urbana, usos, intensidades y formas, teniendo en cuenta los tipos de intervención. Los aspectos que se tomaron en cuenta para delimitar y definir el tratamiento de las áreas son los siguientes: Actividades económicas y los aspectos físicos (capacidad de la infraestructura vial, equipamiento urbano, tipología residencial). El tratamiento, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas a aplicarse en un área urbana determinada para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad, a la forma y a la estructura urbana propuesta; para efectos de su clasificación y definición de los tratamientos se consideran los sectores urbanos en función de su desarrollo.

PARÁGRAFO 1: En las áreas desarrolladas del Municipio de CAPITANEJO se aplicarán los tratamientos de Renovación Urbana, Conservación y Consolidación.

ARTICULO 70. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Esta determinado por aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones. Para el casco urbano del Municipio de CAPITANEJO se aplicará el Tratamiento de Rehabilitación en áreas mixtas o múltiple (vivienda y comercio); al igual que en zonas de actividad residencial. También aplicado a las zonas donde están situadas las instituciones como la alcaldía, sector educativo, sector de salud y demás entidades de estructuración del municipio de CAPITANEJO, como también las zonas recreativas y el parque principal.

ARTICULO 71. CONSERVACIÓN.

Es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta. Para la zona urbana del Municipio de CAPITANEJO se aplicará el Tratamiento de Conservación en áreas de actividad residencial, según áreas definidas en el mapa de tratamiento urbanístico y sitios de patrimonio históricos como la iglesia y el parque principal, donde también se incluyen áreas de protección ambiental, aplicado a terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como rondas de quebradas, pendientes, alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos, se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones.

ARTICULO 72. CONSOLIDACIÓN.

Dirigido a aquellas áreas urbanizadas donde se ha dado un proceso de subdivisión predial pero que no han sido construidos, generando vacíos dentro de la malla urbana. Las acciones de este tratamiento se orientan a consolidar dichos sectores, mediante procesos de edificación de los predios vacíos y la adecuación del espacio público.

ARTICULO 73. TRATAMIENTOS PARA ÁREAS URBANAS SIN DESARROLLAR.

Son aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las secciones correspondientes.

PARÁGRAFO 1: Sectores no Urbanizables. Son los terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como pendientes mayores del 45% o alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos; se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones en las siguientes zonas:

- Ronda de la los ríos Tunebo, Servitá y Chicamocha, junto con los zanjones que atraviesan la zona urbana del municipio de capitanejo.
- Sector o Zona para la Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Sector del basurero municipal y en general zonas que puedan poseer alguna contaminación ambiental

PARÁGRAFO 2: En las áreas sin desarrollar del Municipio de CAPITANEJO se aplicarán los tratamientos de Desarrollo y Mejoramiento Integral.

ARTICULO 74. DESARROLLO.

Aplicado a aquellas áreas del suelo urbano no urbanizadas y para la totalidad de las áreas de densificación, dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con el fin de realizar las acciones de urbanización y adecuación, con base en los parámetros de trazado urbano de manera que contribuya a la forma y estructura urbana propuesta. Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo, como proceso de incorporación de nuevos predios a la zona urbana, estos se efectuarán mediante planes parciales, para lograr una planificación integral de los equipamientos, espacios públicos; además deberán desarrollarse por autoprestación de los servicios públicos en las zonas de crecimiento urbano y de expresión densificadora del municipio de CAPITANEJO.

ARTICULO 75. MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Aplicado a las zonas más deprimidas del suelo urbano, sin desarrollo integral, de acuerdo a parámetros sociales como desplazamientos forzosos, invasiones, desastres naturales y en peligro de amenazas naturales, etc. Dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con el fin de realizar las acciones de urbanización y adecuación, con base en los parámetros de trazado urbano de manera que contribuya a la forma y estructura urbana propuesta.

ARTICULO 76. USOS DEL SUELO URBANO.

Los usos específicos del suelo urbano en las diferentes zonas de actividad definidas como áreas morfológicas homogéneas son los asignados como principales, complementarios, compatibles o restringidos.

ARTICULO 77. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

Es aquella prevista para uso predominantemente residencial. De acuerdo a sus características, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional.

PARÁGRAFO 1: El municipio de Capitanejo define un área densificable de 37.74% (0.81 Km² del área urbana) para la construcción de vivienda de interés social (V.I.S.) dentro del Perímetro Urbano, determinado por los predios con alto porcentaje de áreas libres y lotes de engorde de las manzanas 070, 069, 039 y 059 según la nomenclatura del IGAC, el área 061 a un costado de la sede de las bodegas de Coltabaco y varios sitios al sobre la vía a San Miguel. Para evitar el crecimiento desmesurado de la población se considerará como área de densificación las manzanas 039 y 059 por la facilidad de acceso a las redes de alcantarillado, acueducto y energía lo más próximo posible. La zona sur cerca de las instalaciones de las bodegas de Coltabaco será sujeto de densificación después de que hayan sido urbanizados los sitios demarcados, así como los lotes urbanizables que se encuentren dentro del perímetro urbano. Esta área para V.I.S. para la zona urbana, cuenta con el tendido de los principales servicios públicos, de acuerdo a los parámetros del Artículo 92 de la Ley 388/97 y el Artículo 21 Decreto 879/98 para la designación de áreas para V.I.S. dentro de las zonas urbanas.

ARTICULO 78. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES.

Los usos son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
-------------------	------------------------------------

Usos Complementarios:	Comercio tipo A, grupo 1. Instituciones, grupo 1 y 2. Recreativos, grupo 1.
Usos Compatibles:	Pequeña industria, grupo 1
Usos restringidos:	Comercio tipo B, grupo 1 y 2. Pequeña industria, grupo 2.

ARTICULO 79. ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA (VIVIENDA / COMERCIO).

Están conformadas por áreas o zonas que tienen una tendencia de mezcla de uso comercial y residencial. Se encuentra ubicada sobre toda la carrera 4 y sobre la calle real en la carrera 5 entre las calles 4 y 2.

ARTICULO 80. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE O MIXTA.

los usos son los asignados como principales, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar Comercio tipo A, grupo 1 y 2 Comercio tipo B. Institucionales, grupo 1 y 2 Recreativos, grupo 1 y 2 Pequeña industria, grupo 1
Usos Complementarios	Pequeña industria , grupo 1
Usos Compatibles:	Comercio tipo A, grupo 3 Recreativos, grupos 2 Mediana industria, grupo 1
Usos Restringidos:	Pequeña industria, grupo 2

ARTICULO 81. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL / AGROLÓGICA.

Es aquella que por su localización, calidades de suelos y características topográficas, es en mayor o menor grado apta para desarrollar usos forestales y/o agropecuarios, y en la cual debe restringirse el desarrollo de usos urbanos. Se distinguen las siguientes subáreas: natural de Protección - recuperación y subárea natural de preservación agrícola. Se encuentra en toda la ribera del río Chicamocha, en los respectivos zanjones y en la quebradas de Cementerio y San Pedro.

ARTICULO 82. SUBÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN - RECUPERACIÓN.

Como áreas naturales de protección - recuperación se considera en el municipio de CAPITANEJO las siguientes zonas:

- a. **Zonas De Ronda De Las Quebradas Y Zanjones Que Atraviesan La Zona Urbana.** Destinados principalmente a la protección de las quebradas. Por ende se recomienda la identificación de los predios en zonas de amenazas hídricas naturales, definiendo un proyecto para el manejo de estas.
- b. Zonas de Estabilización de Taludes y Protección Ecológica Destinadas a la protección de tierras de con tendencia al agrietamiento producto del vertimiento de aguas que no se encuentran canalizadas.

ARTICULO 83. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA SUBÁREA NATURAL DE PROTECCIÓN - RECUPERACIÓN.

Estas áreas requieren la siembra inmediata de árboles con raíces profundas (Pivotantes) en los solares de las viviendas ubicadas en el área, así como la canalización de los vertimientos que se vienen presentando por mala disposición de la red de acueducto. los usos son los asignados como principales, compatibles y restringidos son los siguientes:

Usos Principales:	Forestal y bosque de protección absoluta.
Usos Compatibles:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica.
Usos Restringidos:	Usos urbanos.

ARTICULO 84. SUBÁREA NATURAL DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.

Están destinadas a la preservación de los cultivos agrícolas y a servir como áreas de reservas para la extensión futura del municipio de CAPITANEJO.

ARTICULO 85. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA SUBÁREA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA.

Son áreas de uso limitado en el campo de la agricultura y ganadería. Los usos son los asignados como principales, compatibles y restringidos son los siguientes:

Usos Principales:	Agricultura y ganadería
Usos Compatibles:	Depósitos, silos, viviendas de propietarios
Usos Restringidos:	Explotación forestal, avícola, equina y porcina

ARTICULO 86. ZONA DE ACTIVIDAD Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.

Es aquella que por las características de las actividades que en ella se desarrolla, o el impacto que ellas generan en los alrededores, requiere de una localización específica y de la separación o restricción con respecto a otros usos.

ARTICULO 87. USOS ESPECÍFICOS PARA ÁREAS DE ACTIVIDAD Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

El suelo se clasificará con base en cuatro actividades básicas a saber vivienda, comercio, industria e institucional, teniendo en cuenta las áreas de protección ambiental, conservación, riesgo y amenazas, recreación y reserva.

Se definen los siguientes usos por área de actividad por cada tipo:

Institucional 1.

Usos Principales:	Institucional 1
Usos Compatibles:	Residencial
Usos Restringidos:	Industrial

Institucional 2.

Usos Principales:	Institucional 2
Usos Compatibles:	Residencial
Usos Restringidos:	Industrial

(si la hay) subdividiéndose así:

1. Uso para Vivienda-Residencial.

1.1 Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.

1.2 Vivienda multifamiliar.

1.3 Agrupaciones de vivienda.

2. Uso Comercial

2.1 Grupo 1: Complementario a la vivienda no requiere local.

2.1.1 Venta de alimentos al detal.

2.1.2 Servicios personales.

2.1.3 Fotografía.

2.1.4 Miscelánea.

2.1.5 Cafetería y heladería.

2.1.6 Droguerías.

2.1.7 Librerías.

2.1.8 Zapaterías.

2.2 Grupo 2: Compatibles con la vivienda pero que generan congestión vial, requieren local especial y no producen contaminación.

2.2.1 Almacenes de ropa y calzado.

2.2.2 Agencias de viajes.

2.2.3 Electrodomésticos.

2.2.4 Ferreterías.

2.2.5 Restaurantes.

2.2.6 Venta de discos.

2.2.7 Bancos.

2.2.8 Textiles al detal.

2.2.9 Oficinas.

2.2.10 Consultorios.

2.2.11 Funerarias.

2.3 Grupo 3: Requieren locales especializados y bodegas, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, poseen más de 10 empleados y requieren servicios de infraestructura diferente a los existentes en el sector.

2.3.1 Supermercados.

2.3.2 Aves.

2.3.3 Venta de alimentos al por mayor.

2.3.4 Depósitos y granero.

2.3.5 Venta de maquinaria.

2.3.6 Tabernas.

2.3.7 Discotecas.

2.3.8 Griles y billares.

2.3.9 Servitecas.

2.3.10 Venta de muebles.

2.3.11 Hoteles y estaderos.

2.4 Grupo 4: Los que contaminan el ambiente con ruido, polvos, olores requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan.

2.4.1 Talleres de vehículos.

2.4.2 Talleres de metalmecánica.

- 2.4.3 Bodegas.
- 2.4.4 Depósitos de distribución de combustibles.
- 2.4.5 Venta de productos agroquímicos.

3 Uso Industrial: Son los usos destinados a la producción, transformación de bienes y productos.

3.1 Grupo 1: Industria doméstica complementaria con la vivienda, no requiere locales especializados, no ocasionan molestias al uso residencial, no contaminación y cuyo número de empleados es inferior a 3.

- 3.1.1 Confecciones textiles y cueros.
- 3.1.2 Alimentos.
- 3.1.3 Artesanías.

3.2 Grupo 2: No producen efectos tóxicos y contaminantes explosivos requieren de controles de ruidos, calor, vibraciones y desechos como humo, agua residuales, basuras. Requieren de espacios de almacenamiento, áreas de carga y descarga con un número de empleados mayor de requieren de servicios de infraestructura diferentes a los del sector.

- 3.2.1 Carpinterías.
- 3.2.2 Talleres de ornamentación.
- 3.2.3 Talabarterías.

3.3 Grupo 3: Son las que por el tamaño y magnitud de los impactos que producen deben localizarse en zonas cuyo uso principal sea industria, o en predios que le permitan rodearse de áreas de protección que eliminen o minimicen las molestias, con un número de empleados mayor de tres y quien requieren servicios de infraestructura diferentes a los que ofrece el sector.

- 3.3.1 Fábrica de baldosines prefabricados de concreto y otras que utilicen cemento como materia prima.
- 3.3.2 Fábrica de ladrillo, tejas y otros.
- 3.3.3 Fábrica de concentrados para animales. Silos de secamiento, tostadores.

4. Uso Institucional: Es aquel que se destina a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales.

4.1 Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. Es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

- 4.1.1 Asistenciales: salacunas, guardería, jardín infantil, puestos de salud.
- 4.1.2 Culturales: salas comunes, salones culturales, teatros y bibliotecas.
- 4.1.3 Educativa: escuelas y colegios.
- 4.1.4 Culto: capillas o iglesias.

4.2 Grupo 2: Establecimientos con cubrimiento de toda la ciudad que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Instalaciones de administración pública.

- 4.2.1 Clínica, hospitales, centro de salud, puestos de salud,
- 4.2.2 Universidades.
- 4.2.3 Establecimiento para recreación y deporte.
- 4.2.4 Clubes.

4.3 Grupo 3: Establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud sus actividades producen impactos en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona.

4.3.1 Plazas de mercado.

4.3.2 Centrales de abastos.

4.3.3 Mataderos.

4.3.4 Plazas de ferias.

4.3.5 Estadios.

4.3.6 Coliseos.

4.3.7 Plazas de toros.

4.3.8 Cementerios.

4.3.9 Basureros.

CAPITULO IV. DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 88. NORMAS URBANÍSTICAS.

El desarrollo urbanístico se desarrollara de acuerdo a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 89. SERVICIOS PÚBLICOS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Será objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del municipio, aquellos predios que se desarrollen según las normas establecidas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 90. TAMAÑO DEL LOTE.

Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas menores o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 91. LICENCIAS.

La Oficina de Planeación Municipal expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- Licencias de demolición de edificaciones.
- Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito

indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación Municipal, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 92. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

En el evento de que el lote a construir:

- 5.1 Supere los 1.000 m²
- 5.2 Presente subdivisión para más de 5 lotes
- 5.3 Sea de uso industrial o institucional

Se deberá: Anexar a la solicitud de licencia de construcción, el concepto favorable de la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, previa presentación y evaluación del respectivo estudio ambiental bajo los términos de referencia que dicha entidad exija.

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que

las obras de urbanismo llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO 1: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley. Para cumplir todo lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), el paz y salvo vigente del predio, con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 93. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1: Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 94. REQUISITOS PARA CONSTRUIR.

Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

ARTICULO 95. IMPUESTOS.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

ARTICULO 96. PERMISO DE VENTAS.

Operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 97. PÓLIZA DE GARANTÍA.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 98. PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.

Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, Agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO 1: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la Corporación Autónoma Regional de Santander CAS o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Se determinarán además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO 2: Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

ARTICULO 99. CESIONES PUBLICAS.

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

Para vías locales públicas. Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial General existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación para los nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar. Estas cesiones están contenidas dentro de índices de cesión Global por área.

Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos Municipales. Tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento.

Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública). Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, las cuales estarán definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Estas cesiones están contenidas dentro de índices de cesión Global por área.

ARTÍCULO 100. PLAN DE CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Como una forma de garantizar la función social de la propiedad y la vinculación de los propietarios al desarrollo municipal, se determina el siguiente plan de cesiones gratuitas que deben tenerse en cuenta en todo proceso de desarrollo o construcción en el municipio de CAPITANEJO

ARTÍCULO 101. CESIONES TIPO A.

Definir la figura de las Cesiones Tipo A, están entendidas como el aporte que todo propietario debe hacer al Municipio de CAPITANEJO, como contraprestación por el derecho a desarrollar un predio y para garantizar la provisión de áreas destinadas a la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento de beneficio general, reubicación de asentamientos en zonas de riesgo y programas de conservación y recuperación de los recursos naturales, en concordancia con el precepto constitucional que establece la función social de la propiedad.

PARÁGRAFO 1: Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de CAPITANEJO, a título gratuito y mediante escritura pública.

ARTÍCULO 102. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO A.

Las Cesiones Tipo A, podrán realizarse de acuerdo con los siguientes parámetros:

En el momento de realizar el desarrollo del predio, como requisito previo a la expedición de la Licencia de Urbanización.

Previamente al desarrollo del predio, mediante la concertación con la Oficina de Planeación Municipal, quien expedirá una certificación de abono a las Cesiones tipo A y en cuyo caso se podrá negociar con el Municipio de CAPITANEJO una bonificación especial por cesión adelantada.

ARTÍCULO 103. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO A.

Las cesiones Tipo A, se contabilizarán sobre el Área Bruta del predio y de acuerdo con las siguientes consideraciones:

No se aceptarán como cesiones Tipo A, terrenos afectados por servidumbres.

No se aceptarán como cesiones Tipo A, terrenos correspondientes a aislamientos de ríos, quebradas u otras corrientes y cuerpos de agua.

ARTÍCULO 104. PORCENTAJE DE CESIONES TIPO A.

Establecer la siguiente tabla de Cesiones Tipo A para todos los predios localizados en el Municipio de CAPITANEJO.

Localización del	Porcentaje de cesión tipo A
------------------	-----------------------------

predio	Espacio Público y Equipamientos	Plan Vial (%)	Contribución Para VIS (%)	Total Área Neta (%)
Área Urbana	25.00 %	12.50	12.50	50.00
Pago anticipado	20.00 %	10.00	10.00	60.00
Área de Densificación	30.00 %	15.00	15.00	40.00
Pago anticipado	30.00 %	12.50	15.00	47.50
Área Suburbana	50.00 %	10.00	10.00	30.00
Pago anticipado	40.00 %	10.00	10.00	40.00
Área Rural	50.00 %	5.00	30.00	15.00
Pago anticipado	40.00 %	5.00	35.00	20.00

ARTÍCULO 105. LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.

Tendrán la siguiente destinación:

Ejecución de obras de infraestructura y equipamiento de beneficio general.
Reubicación de asentamientos en zonas de riesgo.
Programas de conservación y recuperación de los recursos naturales.
La construcción de las Vías Obligadas del predio a desarrollar.
La implementación de corredores de servicios públicos o Equipamientos Municipales de acuerdo con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: En el evento de que el área destinada a Cesiones Tipo A, no sea suficiente para cumplir con las exigencias de vías del Plan Vial y Corredores de Servicios, el urbanizador tendrá una bonificación consistente en la disminución de las cesiones Tipo B en una proporción igual al área excedente de las cesiones Tipo A.

PARÁGRAFO 2: El área restante una vez descontadas las vías obligadas y los corredores de servicios públicos, tendrá la siguiente destinación:

Si la ubicación del predio lo permite, se integrará al Sistema Municipal de Parques Públicos, al Sistema Municipal de Áreas de Protección, definidas por el Plan de Espacio Público.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de Cesiones Tipo A por dinero o por otros terrenos de igual valor, para cumplir con los programas de dotación de espacio público, obras de infraestructura y equipamiento de beneficio general, reubicación de asentamientos en zonas de riesgo y programas de conservación y recuperación de los recursos naturales establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 106. CANJE DE CESIONES TIPO A (terrenos o predios).

Para aceptar el canje de Cesiones Tipo A por otros terrenos se tendrán en cuenta los siguientes factores:

Que la zona en la que se adelantará el proyecto, cuente con una infraestructura de espacio público y equipamientos municipales que cumpla con los requisitos mínimos establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial

Que exista un proyecto de dotación de espacio público o equipamientos municipales definidos por el E.O.T y sea necesaria la contribución de los ciudadanos para su realización.

Que la Junta de Planeación Municipal avale el cambio propuesto.

ARTÍCULO 107. CANJE DE CESIONES TIPO A (valor económico).

Para aceptar el canje de Cesiones Tipo A por su valor en dinero, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

Que el área a ceder tenga una superficie menor a mil 1.000.00 m².

Que el proceso de ajuste a lo establecido por la Ley 388/97.

Que la Junta de Planeación Municipal avale el cambio propuesto.

ARTÍCULO 108. CANJE DE CESIONES TIPO A (otros).

También podrá aceptarse el canje de Cesiones Tipo A, cuando el propietario del terreno a ceder, diseñe y/o construya los equipamientos o el espacio público definido por el E.O.T para el predio, en cuyo caso, se calculará el valor de la inversión el cual se abonará en terreno al propietario, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 109. CESIONES TIPO B.

Establecer para todos los desarrollos las cesiones Tipo B definidas como las zonas destinadas a la provisión de servicios y equipamientos al interior de los desarrollos urbanísticos, con el objeto de garantizar la calidad de vida de los habitantes del entorno inmediato, determinadas por:

Zonas verdes.

Vías internas.

Parqueaderos.

Zonas comunales.

Equipamientos complementarios.

ARTÍCULO 110. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO B.

Estarán obligados a realizar cesiones Tipo B, todos los procesos de urbanización, los equipamientos municipales y los desarrollos individuales destinados a industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de CAPITANEJO. Las Cesiones Tipo B, se entregarán en forma gratuita a los copropietarios del desarrollo urbanístico a través del sistema de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 111. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.

Las cesiones Tipo B, se contabilizarán sobre el Área Neta del predio y de acuerdo con las siguientes consideraciones:

No se aceptarán como cesiones Tipo B, en terrenos afectados por servidumbres.

Se aceptarán como cesiones Tipo B, terrenos correspondientes a aislamientos de ríos, quebradas u otras corrientes y cuerpos de agua, siempre y cuando se destinen exclusivamente a la implementación de zonas verdes.

Las áreas ubicadas en rondas hídricas se contabilizarán como útiles en los procesos de cesiones Tipo B siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

Que no estén clasificadas como áreas de riesgo.

Que su diseño haga parte integral del sistema de zonas verdes de la urbanización.

Que estén delimitadas por vías construidas a partir del borde exterior del aislamiento.

PARÁGRAFO 1: Las áreas de aislamiento no podrán considerarse como útiles en los procesos de cesión de zonas comunales.

ARTÍCULO 112. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.

Las Cesiones Tipo B, se definen como los elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas y por lo tanto su diseño será prioritarios sobre los demás elementos y deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

Se tomará como criterio prioritario para la localización de Cesiones Tipo B, su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de urbanizaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio.

Los terrenos destinados a Cesiones Tipo B, estarán vinculados a vías y no tendrán afectaciones que impidan su utilización.

Todo proyecto de desarrollo urbanístico deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones Tipo B, el cual incluirá arborización, amoblamiento urbano, senderos internos, ciclovías, etc. y deberá ser construido en su totalidad por el urbanizador. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y estarán registradas en el cuadro de áreas del proyecto.

Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona y previa concertación con la Oficina de Planeación Municipal. El urbanizador deberá diseñar y construir completamente estos equipamientos.

Equipamientos para Servicios Complementarios: Definidos como aquellas áreas en las cuales se localizarán actividades complementarias al uso principal, las cuales serán construidas por el urbanizador quien podrá venderlas o usufructuarlas.

PARÁGRAFO 1: Índices de Cesión. Cuando las áreas de construcción estén entre cero y media Hectárea, el porcentaje de cesión para espacio público estará en un margen del 30%, si es entre media Hectárea y una Hectárea, el porcentaje oscilará entre el 30% y 40% y a partir de una Hectárea entre el 40% mínimo según criterio de la oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2: Estas áreas de cesión incluyen vías, zonas verdes, recreativas, plazas, plazuelas, parques y equipamiento. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo Municipal.

PARÁGRAFO 3: Si la compensación de las Cesiones Tipo B, es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 4: Las áreas integrantes del espacio público serán por definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.), zonas que no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 113. CESIONES COMUNALES Y REVEGETACIÓN OBLIGATORIA.

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de Copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas. Estas cesiones están contenidas dentro de índices de cesión Global por área.

Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, un índice de mínimo de 15 metros cuadrados por habitante. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un plan de revegetación para constituir los llamados PARQUES URBANO-AMBIENTALES, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 114. OPCIONES DE INTERVENCIÓN.

Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para las siguientes obras:

Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (Conservación arquitectónica).

Reparaciones y Mantenimiento General: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble y la zona en que se ubica.

ARTICULO 115. EMPATES.

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 116. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

Semisótano: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. Sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARÁGRAFO 1: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 117. VOLADIZOS.

Se tendrá en cuenta las siguientes especificaciones:

Sobre vías: Máximo, 70% del Ancho de los andenes.

Laterales: No se permiten dentro de los aislamientos.

Posteriores: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros. Si el

aislamiento es > de 5 m se permitirán voladizos máximo de un 30% del aislamiento.

ARTICULO 118. PATIOS.

Para los patios en las viviendas se tendrá lo siguiente:

Para unifamiliares y/o bifamiliares hasta 2 pisos (máximo): El patio o aislamiento posterior, mínimo deberá ser 9 m² con lados no menor de 2.5 mts.

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 119. PARQUEADEROS.

Para los parqueaderos se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

Deberán ubicarse dentro del predio.

Pueden ser cubiertos o al aire libre

Deberán tener fácil acceso

Los sitios de parqueo podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos, y pueden ser:

Sobre la vía en bahía paralela o perpendicular.

Sobre la vía paralela en bahía.

En el interior del predio para cargue y descargue.
En el interior del predio para usuario y visitante.

ARTICULO 120. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIONES.

Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

Un piso	a cumbre	5.00mts
Un piso y altillo	a cumbre	5.00mts
Dos pisos	a cumbre	5.50mts
Dos pisos y altillo	a cumbre	8.00mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARÁGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 121. AISLAMIENTOS.

Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos. Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales. Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.

En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

No podrán ser ocupados por construcciones.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15 m² de construcción.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores. Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 122. CERRAMIENTO DEL PREDIO.

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos no transparentes en un 90%; hacia otros predios con muros de altura mínima de 2.25 Mts.

En el sector rural. Con cercas transparentes - Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidación u otras por lo cual se requiere estudio y aprobación por parte de la Secretaría y la Junta de Planeación.

ARTICULO 123. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (V.I.S.).

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda y de la calidad de vida de la población del municipio de CAPITANEJO que necesitan de la construcción de vivienda nueva en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de densificación urbana y por ende de áreas de crecimiento urbanístico.

La proyección del déficit de vivienda a 10 años en el Municipio de CAPITANEJO debe estar localizada en los terrenos descritos para la zona de Densificación Urbana, según el Esquema de Ordenamiento Territorial. La densidad de ocupación de estos terrenos es de máximo 35 a 40 viviendas por hectárea, aproximadamente 200 personas / hectárea (es decir cinco personas por vivienda), con un porcentaje de sesión Comunal en vías, zonas verdes, peatonales, zonas recreativas, etc., del 35% mínimo, equivalente a 3500 m² (teniendo en cuenta que por habitante debe ser de 15 m² de espacio público) y con la posibilidad de construcciones de hasta 2 pisos de altura.

ARTÍCULO 124. ESTRATEGIAS PARA V.I.S..

Para el logro del objetivo propuesto en el Plan de Vivienda de Interés Social (V.I.S.), se definen las siguientes estrategias:

Incentivar la construcción de vivienda bifamiliar y multifamiliar como una forma de optimizar los terrenos disponibles.

Reubicar prioritariamente a la población que se encuentra localizada en zonas de amenaza o de alta fragilidad ambiental y que no pueden ser objeto de proyectos o acciones de mitigación.

Priorizar los programas de multiplicación y división de vivienda en sectores consolidados y con disponibilidad de servicios como una solución alternativa.

Priorizar los programas de mejoramiento integral en zonas rurales y urbanas para disminuir la presión sobre los proyectos de vivienda nueva.

Señalar terrenos de desarrollo prioritario en redensificación y renovación urbana, para aprovechar los equipamientos e infraestructura existentes.

Utilizar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley para financiar programas de vivienda de interés social.

Priorizar la estrategia del desarrollo concertado como instrumento para incorporar terrenos localizados en áreas de expansión y dedicarlos a programas V.I.S.

Ubicar la construcción de V.I.S. en áreas de densificación urbana, con el ánimo de dotarlos más fácilmente de los servicios públicos mínimos para mejorar la calidad de vida.

PARTE V. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE URBANO.

ARTICULO 125. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para la ejecución del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de CAPITANEJO – SANTANDER, los programas y proyectos constituyen el diseño de medidas específicas, que articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, por esta razón el municipio adoptará los siguientes programas y proyectos respectivos dentro del Componente Urbano:

PROGRAMA 8. FORTALECIMIENTO DE LA RED VIAL URBANA DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

- Proyecto 1. Pavimentación Y Mantenimiento De Las Vías Urbanas Del Municipio.
- Proyecto 2. Organización De La Red Vial Urbana Del Municipio.
- Proyecto 3. Diseño Y Modificación De La Nomenclatura Urbana De Acuerdo A Los Desarrollos Urbano Residenciales Existentes.

PROGRAMA 9. AMPLIACIÓN DE LA COBERTURA EDUCATIVA Y DE SALUD Y MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

- Proyecto 1. Construcción Y Dotación Del Palacio Municipal.
 - Proyecto 2. Ampliación Y Dotación Del Hospital Municipal E Implementación De Programas De Atención De Especialistas.
 - Proyecto 3. Mantenimiento De Los Centros Educativos Urbanos De Preescolar, Primaria Y Secundaria Del Municipio.
 - Proyecto 4. Construcción Y Dotación De La Sede De Policía Municipal.
 - Proyecto 5. Construcción Y Dotación De La Biblioteca Virtual Municipal Anexa Al Colegio De Bachillerato.
 - Proyecto 6 Construcción Y Dotación Del Terminal De Transportes En Asocio Con Las Empresas Transportadoras Y El Sector Privado.
 - Proyecto 7. Construcción De Vías Urbanas Como Soporte Al Desarrollo Urbano.
 - Proyecto 8. Diseño Y Construcción De Viviendas De Interés Social.
- INDICADOR: Viviendas construidas /Total de viviendas requeridas.

PROGRAMA 10. CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO Y DE LA MALLA VERDE URBANA DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

- Proyecto 1. Desarrollar Un Programa De Arborización Urbano.
- Proyecto 2. Recuperación De Andenes, Zonas Verdes Y Dotación Del Mobiliario Para Los Perfiles Viales (Vehiculares Y Peatonales) Del Área Urbana Del Municipio.
- Proyecto 3. Mantenimiento De Campos Deportivos Y Áreas Recreativas Del Municipio.
- Proyecto 4. Creación De Parques Urbanos Aprovechando Las Vertientes De Las Quebradas Que Atraviesan La Cabecera Municipal Y El Río Chicamocha Que La Bordea.

PROGRAMA 11. MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

- Proyecto 1. Construcción Y De La Planta De Tratamiento De Agua Potable Para El Municipio.
- Proyecto 2. Construcción De Centro Recreacional Municipal En Asocio Con El Sector Privado O Las Cajas De Compensación Familiar.
- Proyecto 3. Construcción De La Planta De Tratamiento De Agua Residuales Para El Municipio.
- Proyecto 4. Construcción De La Planta De Tratamiento De Basuras.
- Proyecto 5. Construcción De La Red De Interconexión De Las Aguas Servidas A La Planta De Tratamiento De Aguas Residuales.
- Proyecto 6. Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Restaurantes Escolares Urbanos Del Municipio.
- Proyecto 7. Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Jardines Infantiles Urbanos En El Municipio

Proyecto 8. Ampliación De La Red, Instalación De Un Mayor Número De Pares Y Renovación Tecnológica De La Planta Para La Dotación Del Servicio De Teléfono A Las Viviendas Urbanas Del Municipio.

Proyecto 9. Instalación, Fortalecimiento Y Apoyo A La Emisora Comunitaria Del Municipio.

TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARTE I. DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SECTOR RURAL

ARTÍCULO 126. OBJETIVOS GENERALES PARA EL SECTOR RURAL.

Los siguientes son los objetivos buscados con EOT municipal en lo referente al sector rural:

- Regular y estructurar la apropiación, intervención y aprovechamiento de la base natural del Municipio de Capitanejo; ofreciendo las condiciones técnicas y económicas para el desarrollo de las diferentes actividades agropecuarias, de reforestación y recuperación de la red hídrica, que garanticen el mejoramiento ambiental y consolidación económica del Municipio, dentro de un aprovechamiento turístico.
- Que el componente rural sea un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, permita la conveniente utilización del suelo rural, dirija las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.
- Que permita especifica las políticas de mediano, corto plazo y largo plazo sobre la ocupación y uso del suelo.
- Que ordene la ubicación de asentamientos humanos en el sector rural.
- Que señale las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera; delimita las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, y las que conforman el sistema de provisión de servicios públicos domiciliarios.
- Que identifique las zonas de amenaza y riesgo para ubicación de asentamiento poblaciones e infraestructuras.
- Que permita la proyección del futuro de CAPITANEJO, basada fundamentalmente en el manejo eficiente de los recursos naturales, dentro de un marco de desarrollo socioeconómico y ambiental sostenible logrado mediante la incorporación de la protección ambiental como estrategia de conservación del recurso hídrico y del suelo.
- Reglamentar los usos definidos para las diferentes áreas del suelo rural del Municipio de CAPITANEJO, a fin de posibilitar su intervención de acuerdo al potencial de uso que presenta el área rural de este Municipio.
- Recuperar las áreas y recursos naturales afectados o impactados y mitigar los impactos generados por los usos inadecuados en la explotación de la base natural del Municipio.

- Fortalecer económica, tecnológicamente y administrativamente, la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria, para la explotación adecuada del territorio del Municipio en términos agropecuarios y forestales, como propósito para alcanzar los niveles de productividad y sostenibilidad adecuados.
- Garantizar el mantenimiento de la red vial rural, la recuperación y arborización de la franja paralela a las vías, a fin de mejorar el entorno paisajístico de los corredores viales.

ARTÍCULO 127. POLÍTICAS Y ACCIONES GENERALES DEL SECTOR RURAL.

Las siguientes son las políticas y acciones adoptadas para el desarrollo del sector rural:

- Articulación con la política nacional ambiental, en el propósito de recuperar y preservar las fuentes hídricas y lograr el adecuado manejo y explotación de la base natural, de forma tal que garanticen el desarrollo social y económico, dentro de los postulados del desarrollo sostenible a mediano y largo plazo.
- Garantizar un ambiente sano, como lo establece la Constitución Política; para tal fin es necesario la restaurar los ecosistemas naturales degradados y conservar la fauna y flora existente.
- Fortalecimiento de los procesos investigativos para el uso de tecnologías limpias, acordes a la fragilidad de los ecosistemas y las condiciones climáticas del municipio; lo anterior como propósito para alcanzar un desarrollo sostenible en la explotación de la base natural del municipio en los próximos 9 años.
- Adoptar políticas de orden económico basadas en el desarrollo sostenible, como fuente de supervivencia, mediante programas de fortalecimiento como: Más bosques (Política de Bosques, Documentos CONPES 2834), mejor agua, protección de ecosistemas estratégicos, mejor calidad de vida, política para la fauna silvestre.
- Fomento de los programas de educación generalizada y ambiental, mediante la incorporación la cátedra ambiental.
- Las autoridades competentes encargadas de la conservación y protección del medio ambiente deberán asumir sus funciones a cabalidad en cuanto a la aplicación estricta de la normatividad ambiental existente y adoptar medidas de recuperación, protección y conservación recursos y la adecuada utilización del suelo.
- Se deben conservar las zonas boscosas existentes en el Municipio, para garantizar servicios básicos tanto en el ámbito rural como en el urbano y la restauración y preservación de ecosistemas estratégicos, como prioridad esencial para el modelo de ocupación y transformación territorial.
- Mitigación de los impactos negativos causados por la explotación inadecuada de los recursos naturales y la eliminación de los desechos (sólidos y líquidos).
- En la conservación del patrimonio ambiental se deben promover y ejecutar programas y políticas tanto nacionales como regionales, así como dictar las normas para su respectivo control.
- La defensa del patrimonio ecológico del Municipio debe correr por cuenta de autoridades ambientales, municipales y nacionales, igualmente de la ciudadanía en general debe colaborar mediante procesos de planeación participativa.
- El Municipio debe crear, dentro de sus dependencias, un ente especializado que le permita manejar eficientemente sus recursos naturales en coordinación con las autoridades ambientales.
- Debe establecerse un modelo de valoración económica y de contabilidad ambiental, como soporte para el control institucional y las tareas de las veedurías ciudadanas.
- Generar canales de mercadeo y procesos de agremiación empresarial.

- Capacitar al pequeño y mediano productor agropecuario para modernizar los sistemas y actividades productivas, mediante la implementación de convenios interinstitucionales

ARTÍCULO 128. POLÍTICAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR RURAL.

Proteger los ecosistemas estratégicos del Municipio y sugerir acciones para su respectivo control y equilibrada interacción hombre – medio ambiente de manera sostenible.

- Conservación de las cuencas y microcuencas en especial las abastecedoras de acueductos veredales.
- Establecer una óptima utilización del suelo rural, controlando los usos no apropiados, que generen la destrucción del potencial agrícola y ecológico.
- Elevar el nivel de vida en las áreas rurales a través de una eficiente prestación de servicios básicos y equipamiento comunitario.
- Mejorar las vías de comunicación hacia las áreas de producción, siempre que estas no afecten ecosistemas estratégicos y estén técnicamente diseñadas; la accesibilidad debe entenderse como factor de competitividad para el campo.
- Realizar estudios para determinar la capacidad agrícola de los suelos y los tipos de cultivo a implementar.

ARTÍCULO 129. ACCIONES Y ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR.

Las siguientes son las acciones y estrategias adoptadas para el desarrollo del sector rural:

Estrategia 26 (E26). Distribución del suelo rural a través de unidades de uso potencial para el manejo de acciones, según sus características Agrícola, Pecuaria, Forestal, Agroforestal y de protección.

Estrategia 27 (E27). Recuperar ambiental y económicamente el municipio de capitanejo, mediante el adecuado uso del suelo, el empleo de tecnologías adecuadas, así como el fomento de la organización de asociaciones comunitarias en la producción y comercialización.

Estrategia 28 (E28). Asesorar técnicamente a la zona rural y educar ambientalmente al sector productivo del mismo tendiente al uso racional de los recursos naturales.

Estrategia 29 (E29). Fortalecer la accesibilidad vial a las diferentes veredas mediante el mejoramiento de la red carretable Interveredal y de transporte, que faciliten el intercambio comercial y de servicios con la zona urbana que se complementarían con el diseño y mantenimiento de la red vial intermunicipal planteada en el componente general.

Estrategia 30 (E30). Mejoramiento del espacio público rural y zonas verdes, consolidando una cultura ecoturística.

Estrategia 31 (E31). Desarrollar proyectos integrales especializados en ecoturismo, deportes de aventura, para ser gestionados con inversionistas nacionales y extranjeros.

Estrategia 32 (E32). Explotar la vocación turística del Municipio por medio de corredores turísticos donde se resalta la presencia de imponentes montañas que sirven de miradores para la práctica del parapentismo, así como las áreas de playa que circundan el municipio.

Estrategia 33 (E33). Implementación de tecnologías para el desarrollo rural ecológico sostenible, de bajo impacto ambiental y máxima productividad.

Estrategia 34 (E34). Construcción y dotación de equipamiento comunitario rural.

Estrategia 35 (E35). Conformación de cooperativas de transporte Interveredal público y pesado.

Estrategia 36 (E36). Protección y recuperación de las microcuencas más importantes del municipio en sus zonas de infiltración, recarga de acuífero, nacimiento y laderas de sus cauces.

Estrategia 37 (E37). Mejorar las condiciones ambientales y sanitarias del área rural del Municipio, mediante la construcción de unidades sanitarias para la eliminación de excretas y sistemas individuales para el tratamiento y eliminación de los desechos sólidos; por ende la promoción y prevención dentro del sector salud.

Estrategia 38 (E38). Ampliar la cobertura del servicio de agua potable para el sector rural del municipio.

Estrategia 39 (E39). Ampliar la cobertura del servicio tanto de energía eléctrica como de telefonía al 100% de las veredas y viviendas del sector rural del Municipio, mediante el tendido de redes y la construcción de estaciones telefónicas.

Estrategia 40 (E40). Optimizar el funcionamiento de los centros educativos y de salud, para ofrecer calidad y cobertura en la prestación de estos servicios básicos a la comunidad

ARTICULO 130. PRINCIPIOS.

El modelo territorial rural establece los elementos que permitan alcanzar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental, constituidos éstos, por las políticas, las acciones y las normas que orientan y garantizan la adecuada interrelación entre los asentamientos rurales, con la cabecera municipal y otros municipios.

CAPITULO II. LOS USOS RURALES

ARTICULO 131. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.

Por las características geológicas, climáticas y por la forma de ocupación y apropiación del territorio rural del municipio de Capitanejo, se propone como estrategia de intervención, la división del mismo en tres (3) Microregiones o áreas de manejo, con el propósito de facilitar su interpretación y posterior aplicación de las diferentes acciones territoriales. Las Microregiones establecidas corresponden a la siguiente estructura espacial: (Ver Figura 1a, Figura 1b, Figura 12a. Plano Temático 24: Mapa de Zonificación del Suelo Rural del Modelo Rural y Figura 12b. Leyenda del Plano Temático 24: Mapa de Zonificación del Suelo Rural del Modelo Rural, TOMO IV).

ARTICULO 132. MICROREGIÓN 1 (MR1): AGROPECUARIO.

Está conformada por las Veredas de Carrizal, la mesa y partes altas de las veredas Platanal, Sabavita, Sebaruta y Gorguta; también se puede enmarcar esta Microregión en las veredas que se encuentran sobre las vegas del río Servitá, Tunebo y Chicamocha. Se caracteriza por ser la zona de más alta productividad en el municipio, cuyo relieve presenta un predominio de áreas onduladas y planas a levemente inclinadas.

PARÁGRAFO 1: Uso Agrícola. Los suelos de este uso no tienen limitaciones para el uso agrícola o pastoril, y en él se diferencian tres tipos de cultivos, así:

Cultivos Permanente y Denso (CP y CD). Estos tipos de cultivo no requieren la remoción frecuente del suelo, teniendo en cuenta que solo en un corto período de tiempo después de cada cosecha, este queda desprovisto de cobertura vegetal. Los cultivos permanentes se pueden desarrollar en pendientes levemente inclinadas, en suelos superficiales a moderadamente profundos de textura franco arcillosa rocosa y también pueden desarrollarse en zonas con erosión baja para ayudar a retener suelo.

Cultivo Semestral (Cultivo Semilimpio) (CSL). Para su preparación este tipo de cultivo requiere un mantenimiento periódico en la preparación del terreno para la siembra, por lo tanto la remoción frecuente del suelo; su período vegetativo es menor de un año y se recomienda para áreas con pendientes planas a levemente inclinadas (0 - 17%), con suelos de profundidad baja a moderada de texturas franco arcillosas y zonas con intensidad de erosión muy baja.

Cultivo Anual. Son los que permiten siembra, recolección o pastoreo, por largos períodos vegetativos, y no requieren remoción frecuente y continua del suelo. Se restringen principalmente a áreas con pendientes levemente inclinadas a inclinadas (0 - 36%), en suelos moderadamente profundos a profundos de textura franco arcillosa y franco arcillosa rocosa, para suelos con intensidad de erosión baja.

PARÁGRAFO 2: Uso Pecuario. Son suelos inclinados con pendientes entre 7 y 15%, presentan textura francafina, francagruosa y en algunos casos arcillosos fina; con profundidades entre superficial, profunda y muy profunda.

ARTICULO 133. MICROREGIÓN 2 (MR2): AGROFORESTAL.

Conformada por la parte septentrional del municipio de CAPITANEJO después de la anterior Microregión, está constituida por las Veredas de La Playa, Montecillo, la loma, Datal, Las Juntas, Casablanca, El Rodeo, Quebrada de Vera y Ovejeras. Esta caracterizada por la zona de mayor concentración poblacional debido al mayor demanda de trabajo por los cultivos de Tabaco, así como por el tamaño pequeño de sus predios. Predomina de relieve ondulado de pendientes leves y moderadas.

PARÁGRAFO 1: Cultivos Silvoagrícolas (SA). En este tipo de cultivos se combinan la actividad agrícola y las áreas de bosques. Son útiles para zonas con erosión baja a moderada de pendientes levemente inclinadas a moderadamente abruptas (0 - 58%), con suelos superficiales a moderadamente profundos y profundos, de textura areno - arcillosa a compleja y franco arcillosa.

PARÁGRAFO 2: Cultivo Silvopastoril (SP). Áreas para la combinación de pastoreo y bosque. Suelo superficiales o profundos con pendientes levemente inclinada hasta moderadamente abruptas (0 - 58) de textura arcillo rocosa, arcillosa y compleja.

Son suelos moderadamente escarpados con pendientes entre el 15 y 30%, presentan texturas franca fina y arcillosa fina; con profundidades entre muy superficial hasta profunda. Son tierras de uso agropecuario tradicional y forestal, apto para ganadería extensiva y agricultura de manera sostenible mediante la implantación de sistema policultivos (agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles, etc.). Se debe dedicar como mínimo un 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la formación de la malla ambiental.

ARTICULO 134. MICROREGIÓN 3 (MR3): PROTECCIÓN / FORESTAL.

Es la mayor de todas las Microregiones conformado por las veredas en su alto porcentaje por poseer en su extensión territorial bosques xerofíticos típicos de esta zona de García Rovira. Presenta una concentración media de población, alta fragilidad ambiental con un relieve inclinado, ondulado a muy abrupto.

La zona Forestal tiene un área de 55.37 Km², zona de bosques protectores y productores es de 2.37 Km², la zona Agropecuaria posee un área de 12.32 Km² y la zona Agroforestal se encuentra con 8.82 Km² de área territorial.

PARÁGRAFO 1: Bosques Protectores – Productores (BPP). Estas áreas no requieren remoción frecuente del suelo. Se consideran que en una adecuada actividad generan ingresos al agricultor, previenen la erosión y conservan el recurso hídrico. Apropriados para las zonas con erosión moderada y severa en pendientes abruptas y escarpadas (17 - 84%) y son útiles para la recuperación de áreas erosionadas.

PARÁGRAFO 2: Bosques Protectores (BP). Estos suelos no permiten remoción del suelo, son adecuados para zonas con intensidad de erosión severa, muy severa o en suelos de pendiente alta.

Son suelos escarpados con pendientes entre el 30 y 70%, presentan texturas franca fina y arcillosa fina; con profundidades que van desde superficial hasta profundos. Se debe dedicar como mínimo un 30% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

PARÁGRAFO 3: Protección Absoluta (PT). Este tipo de suelos no permite ningún tipo de intervención, ni actividad teniendo en cuenta su degradación y pendiente abrupta, la idea con este tipo de suelos es que deben conservarse como están. Generalmente estos suelos son superficiales, con cualquier tipo de textura.

PARÁGRAFO 4: El Sistema de Conservación y/o Recuperación de la Naturaleza, son áreas aptas para la forestación, conservación del bosque existente y de la vida silvestre. De esta zona hacen parte las zonas de infiltración, recarga de acuífero y zonas de nacimiento a 100 mts de radio alrededor de los nacimientos, las rondas de los ríos a 30 mts a cada lado del cause de todas las quebradas y zanjones, las áreas con cobertura vegetal natural uniforme. Para este sistema es importante utilizar especies forestales nativas en la implementación de programas de repoblamiento forestal por encima de la cota de los 2300 m.s.n.m..

ARTICULO 135. SISTEMA DE RECREACIÓN Y TURISMO.

Son sitios puntuales que promueven el turismo nacional y extranjero. En el municipio de CAPITANEJO encontramos sitios de potencial recreativo como el clima cálido, río Chicamocha, los miradores en la mesa, el río Servitá y la Playa en la confluencia de los ríos Servitá y Tunebo.

Áreas de recreación ecoturística.

Usos Principales:	Recreación pasiva
Usos Compatibles:	Actividades campestres, restauración diferente a vivienda.
Usos Condicionados:	Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
Usos Prohibidos:	Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

Áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.

Usos Principales:	Conservación y protección del patrimonio cultural, arqueológico, histórico y paisajístico, para la investigación y educación.
Usos Compatibles:	Recreación contemplativa, restauración ecológica, educación e investigación del recurso cultural y mantenimiento de los lugares singulares.
Usos Condicionados:	Recreación general, embalses, construcciones de infraestructura de servicios y usos institucionales que atenten contra los bienes de interés cultural.
Usos Prohibidos:	Agricultura, minería y de más actividades que se excluyan por las entidades que se hayan declarado el lugar como patrimonio cultural y paisajístico.

ARTICULO 136. ÁREA DE USO AGROPECUARIO.

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura o la ganadería, para suelos que no tienen limitaciones en el uso agrícola o pastoril, caracterizados por un relieve plano y/o ligeramente ondulados, en los cuales se puedan implementar el uso de sistemas agropecuarios tradicionales y/o semi-intensivo o semi-mecanizado, con las siguientes características:

Áreas Agropecuarias Tradicionales: Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana o baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 25%.

Áreas Agropecuarias Semi-intensiva o Semi-mecanizada: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semiintensivo.

ARTICULO 137. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO AGROPECUARIO.

Son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Áreas Agropecuarias Tradicionales.

Usos Principales:	Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de bosques productores-protectores.
Usos Compatibles:	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cuniculas y silvicultura.
Usos Condicionados:	Cultivos de flores, granjas porcinas, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para

	tal fin y minería..
Usos Prohibidos:	Agricultura mecanizada, usos urbanos, y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

Áreas Agropecuarias Semi-intensiva o Semi-mecanizada.

Usos Principales:	Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.
Usos Compatibles:	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda de propietario.
Usos Condicionados:	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin
Usos Prohibidos:	Usos urbanos, y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 138. ÁREA DE USO AGROFORESTAL.

Se propone para suelos con limitaciones de uso para el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, (Silvoagrícola y Silvopastoriles) con una correcta distribución para evitar su continua degradación.

ARTICULO 139. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO AGROFORESTAL.

Para las zonas de uso agroforestal, los usos son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Cultivos Silvoagrícolas y Silvopastoriles.
Usos Compatibles:	Forestal protector-Productor, Agricultura biológica, Investigación y restauración ecológica e Infraestructura básica para el uso principal.
Usos Condicionados:	Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Centros vacacionales, Vías y Minería.
Usos Prohibidos:	Agropecuario intensivo, Urbanos, Industriales y Loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 140. ÁREA DE USO FORESTAL.

Esta zona corresponde a suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios debido a su alto nivel de fragilidad, expresada por las pendientes abruptas, la composición de los suelos y la importancia como ecosistema estratégico o de recarga hídrica.

ARTICULO 141. LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE USO FORESTAL.

Para las zonas de uso forestal, son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Establecimiento Forestal en Bosque Protector - Productor, Bosque Protector y Bosque de Protección absoluta.
Usos Compatibles:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
Usos Condicionados:	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles.
Usos Prohibidos:	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quema, caza y pesca.

ARTICULO 142. SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN.

Teniendo en cuenta la presencia de ecosistemas estratégicos que trascienden el ámbito del municipio a un nivel regional o departamental a fin de reglamentar y localizar los usos del suelo, de acuerdo a sus características se establecen las siguientes zonas de especial importancia ambiental: Zonas con tendencia a la aridez, áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, quebradas, y áreas de infiltración y recarga acuífera.

ARTICULO 143. ÁREAS CON TENDENCIA A LA ARIDEZ.

Son franjas de terreno ubicadas aledañas al río Servitá, Chicamocha y Tunebo, áreas con tendencia a la aridez con presencia de erosión intensa y cárcavas, complementado con movimientos de reptación y deslizamiento.

ARTICULO 144. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS CON TENDENCIA A LA ARIDEZ.

Para las zonas con tendencia a la aridez son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Adecuación de suelos y restauración ecológica con fines de manejo integral.
Usos Compatibles:	Ecoturismo, Agricultura biológica, Recreación Pasiva, Forestal Protector-Productor.
Usos Condicionados:	Recreación activa, agropecuario.
Usos Prohibidos:	Industriales, urbanos, pesca.

ARTICULO 145. ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS Y CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS.

Son zonas que se encuentran enmarcadas por la ronda de los ríos, zonas de recarga acuífera, con alto porcentaje hidrogeológico, para hallar agua subterránea y sectores de amortiguamiento, para nacimientos o afloramientos naturales. Franjas de suelo ubicadas paralelamente o en la periferia de los nacimientos y cauces de las quebradas Balahula, Cementerio, San Pedro, Zanjones, Servitá, Chicamocha y Tunebo; y quebradas importantes del municipio de CAPITANEJO.

ARTICULO 146. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS Y CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS.

Para las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos y quebradas son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos Compatibles:	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos Condicionados:	Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo a actividades de recreación, embarcaderos, puentes, vías y obras de adecuación.
Usos Prohibidos:	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo, parcelaciones y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

ARTICULO 147. ZONAS DE ACUÍFEROS.

Son zonas que se encuentran determinadas por el análisis hidrogeológico, ubicando las zonas más importantes y propicias para hallar agua subterránea y sectores de almacenamiento, recarga y suspensión de líquidos para su conservación y protección.

ARTICULO 148. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ZONAS DE ACUÍFEROS.

Para las zonas de acuíferos son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Forestal protector con especies nativas.
Usos Compatibles:	Actividades agrosilviculturales y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.
Usos Condicionados:	Infraestructura vial, institucionales, equipamientos comunitarios, aprovechamiento forestal de especies.
Usos Prohibidos:	Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernaderos, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 149. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO RURAL.

Con el fin de distribuir, reglamentar y localizar los usos del suelo, de acuerdo con el potencial de uso del territorio; el mismo se organiza en zonas con usos previstas por la norma, la cual define las siguientes áreas de actividad, Área de actividad agropecuaria, Área de actividad Agroforestal y Área de Actividad Forestal y Zonas Susceptibles a la Actividad Minera. (Ver Plano Temático 25). Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico, geología, geomorfología, calidad de suelo, pendiente del terreno, usos actuales, presencia de recursos forestales, mineros e hidrocarburos y localización geográfica.

ARTICULO 150. ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA (ZAAP).

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura o la ganadería, para suelos que no tienen limitaciones en el uso agrícola o pastoril, caracterizados por un relieve plano y/o ligeramente ondulados, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y un uso mecanizado. Para las zonas de uso agropecuario, los usos específicos del suelo son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

PARÁGRAFO 1: Descripción y Restricciones. Son aquellas áreas destinadas a la agricultura o la ganadería, para suelos que no tienen limitaciones en el uso agrícola o pastoril, caracterizados por un relieve plano y/o ligeramente ondulados, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y un uso mecanizado.

PARÁGRAFO 2: Para el manejo y administración se definen las siguientes categorías:
Cultivos Limpios (Semestrales). Actividad que requiere laboreo permanente en la preparación del terreno para la siembra, su periodo vegetativo es menor de un año
Cultivos Semilimpio (anual).
Cultivos Permanentes (denso). Actividad que no requiere la remoción frecuente del suelo.

ARTICULO 151. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA (ZAAP).

Para las zonas de actividad agropecuaria (ZAAP), los usos del suelo son los asignados como principales, compatibles, condicionados y prohibidos así:

Usos Principales:	Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor
Usos Compatibles:	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas, avícolas, o cuniculas y viviendas de propietarios

Usos Condicionados:	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores autorizados para el municipio para tal fin
Usos Prohibidos:	Usos urbanos, y suburbanos industriales, loteos con fines de construcción de viviendas

ARTICULO 152. ZONA DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL (ZAAF).

Se propone para suelos con limitaciones de uso para el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, (Silvoagrícola y Silvopastoriles) con una correcta distribución para evitar su continua degradación.

PARÁGRAFO 1: Descripción y Restricciones. Se propone para suelos con limitaciones de uso para el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas con forestales y pasto con bosque con una correcta distribución para evitar su continua degradación.

PARÁGRAFO 2: Para su manejo y administración se definen las siguientes categorías:

Cultivos Silvoagrícolas: Combinación de la agricultura y bosques.

Silvopastoriles: Combinación de pastoreo y bosque.

ARTICULO 153. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL (ZAAF).

Para las zonas de uso agroforestal (ZAAF), los usos son los son los asignados como principales, compatibles, condicionados y prohibidos así:

Usos Principales:	Cultivos Silvoagrícolas y Silvopastoriles
Usos Compatibles:	Forestal protector-productor, Agricultura biológica, Investigación y restauración ecológica e Infraestructura básica para el uso principal
Usos Condicionados:	Agropecuaria tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Centros vacacionales, Vías y Minería
Usos Prohibidos:	Agropecuaria intensivo, Urbanos, Industriales y Loteo con fines de construcción de vivienda

ARTICULO 154. ZONA DE ACTIVIDAD FORESTAL (ZAF).

Esta zona corresponde a suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios debido a su alto nivel de fragilidad, expresada por las pendientes abruptas, la composición de los suelos y la importancia como ecosistema estratégico o de recarga hídrica.

PARÁGRAFO 1: Descripción y Restricciones. Esta zona corresponde a suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios debido a su alto nivel de fragilidad, expresada por las pendientes abruptas, la composición de los suelos y la importancia como ecosistema estratégico o de recarga hídrica.

PARÁGRAFO 2: Para el manejo y administración se definen las siguientes categorías:

Bosque Protector-Productor. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objetos de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Bosque Protector. Son aquellas áreas silvestres o cultivadas, que por su naturaleza sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameriten ser protegidas y conservadas.

Protección Absoluta. Para suelos que no permiten ningún tipo de intervención por su degradación y pendiente abrupta, deben conservarse como están.

PARÁGRAFO 3: En el Municipio de CAPITANEJO se localiza esta zona en la Microregión 3 (MR3) y posee una distribución territorial así: la zona comprendida por el bosque protector y protección total es de 55.37 Km² y la zona constituida por los bosques protectores – productores es de 2.37 Km², espacializado en el Plano Temático 25: Mapa De Clasificación De Usos Y Ocupación Del Suelo.

ARTICULO 155. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD FORESTAL (ZAF).

Para las zonas de uso forestal (ZAF), son los asignados como principales, compatibles, condicionados y prohibidos así:

Usos Principales:	Establecimiento Forestal en Bosque Protector - Productor, Bosque Protector y Bosque de Protección absoluta.
Usos Compatibles:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
Usos Condicionados:	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles.
Usos Prohibidos:	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quema, caza y pesca.

ARTICULO 156. ZONA SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS (ZAM).

Esta zona corresponde a suelos que permiten la exploración y explotación de los recursos naturales no renovables como la arcilla, carbón, petróleo y material pétreo .

PARÁGRAFO 1: Descripción y Restricciones. Esta zona corresponde a suelos que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

ARTICULO 157. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LA ACTIVIDADES MINERAS (ZAM).

Esta actividad está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental, como la Corporación Autónoma regional de Santander C.A.S., Ministerio del Medio Ambiente y/o alguna entidad de su competencia.

ARTICULO 158. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

Los elementos estructurantes del Componente Rural son los siguientes:

Sistema vial rural
Servicios institucionales
Equipamientos.

ARTICULO 159. SISTEMA VIAL RURAL.

La malla vial rural, cumple la función estructuradora de integrar el área urbana y el área rural con lo cual se facilita el intercambio de las diferentes actividades económicas del Municipio y de este con otros centros poblados.

Están orientadas a permitir la comunicación con los municipios vecinos y la región y permitir darle al municipio otras vías de acceso. Donde la más importante es la Carretera Central del Norte que es el Eje vial para el municipio por la integración Subregional que representa, la cual requiere de una pavimentación total que permita la comunicación

con los demás municipios de la provincia de García Rovira y con el departamento de Boyacá. Es una vía que debe ser de doble calzada por su característica nacional. Ver Mapa de la Red Vial Rural.

ARTICULO 160. SERVICIOS INSTITUCIONALES / EQUIPAMIENTOS.

Los servicios institucionales y los equipamientos están referidos al suministro de agua potable, sistemas para la eliminación de excretas y desechos sólidos, lo mismo que al sistema de energía eléctrica y telefonía.

ARTICULO 161. SERVICIOS DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

Las áreas rurales con población inferior a 100 habitantes, requerirán de sistemas de baja complejidad, el cual consiste en un sistema de captación y transporte del agua, desde las fuentes hídricas hasta las viviendas; las aguas residuales se dispondrán a través de sistemas de pozos sépticos, técnicamente construidos. Para ello es necesario acometer:

La protección y recuperación del recurso hídrico, así como la construcción de acueductos Veredales para el tratamiento y suministro de agua potable a la población del Municipio.

El Diseño e implementación de sistemas individuales para la eliminación de excretas y residuos sólidos, dentro de programas de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico.

ARTICULO 162. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

Los servicios de energía eléctrica y telefonía rural conforman el componente de servicios complementarios para el área rural; para ello es importante el desarrollo de las siguientes acciones:

La dotación del servicio a las viviendas de todas las veredas del municipio, aprovechando la ampliación de la red eléctrica que viene realizando la Empresa Electrificadora de Santander.

El desarrollo de proyectos al corto, mediano y largo plazo para dotar del servicio de telefonía a la población rural del municipio.

ARTICULO 163. SERVICIOS INSTITUCIONALES.

Son edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales y asistenciales en el área rural. En general presenta una cobertura del 100% para la población del área rural, excepto el equipamiento de educación secundaria, el cual presenta solo un establecimiento para dar cubrimiento a toda la población rural, resultado insuficiente por razones de localización. En salud cuenta con una red de servicios muy limitada por la falta de recursos para tener disponible toda una buena infraestructura. La propuesta en el corto y mediano plazo es acometer la creación de los Centros Rurales Integrados, teniendo en cuenta la existencia de una buena cobertura educativa. Estos CENTROS RURALES INTEGRADOS estarían conformados por:

La Escuela como centro integrador.
Restaurante Escolar
El dispensario de salud.
El salón comunal o salón cultural.
La granja escolar o experimental.

Las áreas deportivas (polideportivos, parques infantiles, etc.).
El centro de comunicaciones veredales (Telecom.).
Centros de Acopio.
SAT

PARTE I. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE RURAL.

ARTICULO 164. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para la ejecución del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de CAPITANEJO – SANTANDER, los programas y proyectos constituyen el diseño de medidas específicas, que articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, por esta razón el municipio adoptará los siguientes programas y proyectos respectivos dentro del Componente Rural:

PROGRAMA 12. ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL ADECUADO MANEJO EN LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA DE LA BASE NATURAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Estudio De Suelos Para La Producción Agropecuaria En El Municipio En Convenio Interinstitucional Con La Universidad Industrial De Santander – Corpoica, El Sena Y Organizaciones No Gubernamentales.

Proyecto 2. Adecuación De Los Sistemas De Producción Agropecuaria En El Municipio Acordes A Las Condiciones Agrológicas Del Suelo Y Al Uso De Tecnologías Limpias.

Proyecto 3. Construcción De Parcelas Demostrativas O Granjas Experimentales Para El Desarrollo Agropecuario Municipal.

Proyecto 4. Implementación De Proyectos De Desarrollo Asociativos De Productores Y Comercializadores Agropecuarios.

Proyecto 5. Fortalecimiento De Los Grupos Asociativos De Productores Y Comercializadores Agropecuarios, Mediante El Desarrollo De Capacitaciones A Todo Nivel.

PROGRAMA 13. FORTALECIMIENTO DE LA MALLA VIAL RURAL MEDIANTE PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE ARTE NECESARIAS EN EL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Rehabilitación, Mejoramiento Y Mantenimiento De La Red Vial Interveredal Con La Cabecera Municipal.

Proyecto 2. Construcción De Obras De Arte, Pontones, Puentes, Drenajes, Alcantarillas Para La Protección Y Recuperación De Las Vías Interveredales Existentes En El Municipio.

Proyecto 3. Recuperación Y Arborización Del Espacio Público O Franja Paralela Al Corredor Vial Rural Del Municipio De Capitanejo.

Proyecto 4. Recuperación, Rehabilitación, Terminación Y Mantenimiento De Caminos Interveredales Del Municipio.

PROGRAMA 14. FORTALECIMIENTO EN SALUD PÚBLICA Y SANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Construcción, Rehabilitación Y Mantenimiento A Los Sistemas De Acueducto Veredal Con Tratamiento Para Dotar De Agua Potable A Las Veredas Del Municipio De Capitanejo.

Proyecto 2. Construcción De Unidades Sanitarias En Viviendas Rurales Del Municipio Mediante El Desarrollo De Programas De Mejoramiento De Vivienda Rural Y Saneamiento Básico.

Proyecto 3. Dotación Y Nombramiento De Personal En Promoción Y Prevención En Salud Para La Atención De Los Habitantes De Las Diferentes Veredas Del Municipio.

PROGRAMA 15. AMPLIACIÓN DE LA RED ELÉCTRICA Y DOTACIÓN DEL SERVICIO DE TELEFONÍA PARA EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Dotación Del Servicio De Energía Eléctrica En Un 100% A Las Veredas Del Municipio De Capitanejo.

Proyecto 2. Ampliación, Dotación Y Extensión De La Red De Telefonía Para La Zona Rural Del Municipio De Capitanejo.

PROGRAMA 16. MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE CAPITANEJO.

Proyecto 1. Mantenimiento, Ampliación, Y Adecuación De Los Centros Educativos Del Área Rural Del Municipio.

Proyecto 2. Mantenimiento De Los Puestos De Salud O Dispensarios Del Área Rural Del Municipio Y Ampliación De La Cobertura Del Régimen Subsidiado.

Proyecto 3. Creación Y Establecimiento De Los Centros Rurales Integrado En El Municipio.

Proyecto 4. Creación Del Fondo Municipal Para El Montaje De Centro De Mecanizado En Apoyo Al Sector Agropecuario En Asocio Con El Sector Productivo.

Proyecto 5. Diseño, Construcción Y Adecuación De Plantas De Tratamiento De Basuras Y Montajes De Viveros Rurales Municipales.

Proyecto 6. Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Restaurantes Escolares Rurales Del Municipio.

Proyecto 7. Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Jardines Infantiles Rurales En El Municipio

Proyecto 8. Diseño, Construcción, Mantenimiento Y Adecuación De Campos Deportivos Y Áreas Recreativas Rurales Del Municipio.

TITULO V. PROGRAMAS Y PROYECTOS AMBIENTALES

CAPITULO I. DE LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MICROCUENCAS

ARTÍCULO 165 ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL PROGRAMA DE CONSERVACIÓN.

Este programa involucra dos aspectos fundamentales: conservación de fuentes hídricas y planes de saneamiento básico del mismo.

PARÁGRAFO 1: La conservación de las áreas de acumulación del recurso hídrico y las cuencas, se refiere principalmente a las áreas boscosas localizadas en la parte alta del Municipio y a los corredores de vegetación que protegen los cauces, como también el sector xerofítico ubicado al sur del mismo, propio de esta zona endémica.

Impleméntese los proyectos para la conservación y protección de microcuencas, rondas de río (zona de 30 mts a lado y lado del cauce), quebradas, nacimientos y zona de acuíferos. Restauración y revegetalización microcuencas con especies nativas afectadas por la desertización y Saneamiento básico rural.

PARÁGRAFO 2: Gestionar recursos económicos por parte de la administración municipal, para la compra de predios que deben ser conservados por su alta riqueza hídrica, flora y fauna nativa, complementado con los planes de contingencia en la reforestación y protección, realizados por personal capacitado y profesional.

ARTÍCULO 166. OBJETIVOS PARA LA ZONIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.

- Zonificar las microcuencas del Municipio.
- Determinar el estado actual de las zonas de acumulación, zonas de amortiguamiento, recarga hídrica y corredores de protección de cauces.
- Determinar caudales, medir los parámetros de calidad del agua (análisis fisicoquímicos) y realizar los balances hídricos, en cada una de las diferentes épocas del año.
- Efectuar el levantamiento cartográfico detallado (escala 1:10000 y/o 1:5000) y actualizar la cartografía de las microcuencas.
- Inventariar y ubicar por medio de GPS (georeferenciación) acueductos veredales, sistemas de riego y demás usos dados al recurso.
- Caracterizar las microcuencas estableciendo las directrices de uso, acciones de conservación, medidas de saneamiento y restricciones a los tipos de vertimientos.
- Establecer un Sistema de Información Geográfica (S.I.G.) que permita manejar la información obtenida y su actualización periódica.
- Georeferenciar todos los sitios de importancia hídrica, para cada una de las microcuencas por medio de un Sistema de Información Geográfica.

ARTÍCULO 167. OBJETIVOS DE LA RESTAURACIÓN Y REVEGETALIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.

- Recuperar la cobertura vegetal de bosque protector (BP) para las áreas de acumulación.
- Revegetalizar con especies nativas que garanticen la conformación de una estructura vegetal sostenible.
- Implementar sistemas de reconversión de modelos agropecuarios a agroforestales en las zonas de influencia de la cuenca.
- Aplicar incentivos forestales a la población campesina en las áreas de reconversión de los sistemas de producción y en los programas de revegetalización de cauces y cañadas.
- Prohibir la producción agropecuaria en ciertos lugares.
- Crear áreas de amortiguación que conlleven al no deterioro de las zonas.
- Establecer programas de concertación ciudadana sobre el manejo, protección, delimitación y aprovechamiento de las rondas de nacimientos y márgenes de ríos, quebradas y cañadas.
- Construir viveros y recolectar semillas.
- Prohibir sistemas agropecuarios cerca de las márgenes y nacimientos de quebradas.

PARÁGRAFO 1: De la localización de las áreas de restauración y revegetalización microcuencas Quebrada Balahula, Quebrada Cementerio, Quebrada San Pedro y algunas acequias.

ARTÍCULO 168. OBJETIVO DEL SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

Descontaminar las fuentes hídricas del Municipio y mejorar las condiciones de vida de la población rural.

ARTÍCULO 169. ACCIONES DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

Adóptese las siguientes acciones para el saneamiento básico rural:

- Diseño e implementación de acueductos técnicos veredales, teniendo en cuenta el estudio de caudales de las fuentes hídricas del municipio.
- Diseño e implementación de sistemas de manejo y disposición de residuos sólidos rurales.
- Estructuración de programas de educación ambiental para la comunidad rural en el manejo de disposición de desechos tanto de residuos líquidos como sólidos.
- Diseño, implementación y mantenimiento de Pozos sépticos rurales.

ARTÍCULO 170. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE ACUEDUCTOS TÉCNICOS VEREDALES.

El diseño busca eficiencia y mejoramiento en la calidad del agua; pasando del desarenador a una piscina de tratamiento de desinfección bacteriológica, luego a un tanque de almacenamiento para su distribución a la población a través de una red veredal de suministro. Estos acueductos deben ser diseñados por un ingeniero o profesional especializado en los equipamientos hidráulicos, teniendo en cuenta el número de usuarios existentes, la proyección de crecimiento estimado para el mismo, al estudio previo de caudales y el análisis previo de la información ambiental del EOT del municipio espacializado en su respectiva cartografía.

ARTÍCULO 171. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE MANEJO Y DISPOSICIÓN DE

RESIDUOS SÓLIDOS RURALES.

El diseño busca dar un tratamiento adecuado a estos residuos sólidos rurales a través del análisis de aspectos básicos como la disposición adecuada de residuos sólidos orgánicos biodegradables y su tratamiento casero para la generación de abono orgánico y dada la facilidad de acceso y la cercanía de algunas zonas rurales al casco urbano se deben diseñar rutas veredales de recolección de basura, enfocadas especialmente a materiales no biodegradables susceptibles de ser reciclados; además de ofrecer capacitación comunitaria sobre la selección, manejo y disposición de residuos sólidos.

PARTE I. DE LOS PROGRAMAS CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 172. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

Adóptese los siguientes proyectos para la conservación de las áreas de especial significación ambiental: Parte alta del municipio, la Chorrera, Miradores la mesa, río Chicamocha y Nevado del municipio de CAPITANEJO.

ARTÍCULO 173. ACCIONES DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

Acciones para la caracterización físico-biótica y delimitación física del ecosistema del municipio de CAPITANEJO:

- Elaboración del inventario de fauna y flora del ecosistema.
- Determinación de las características climáticas del ecosistema.
- Evaluación de las características geológicas y de suelos del área.
- Cartografía detallada sobre cobertura y uso del suelo.
- Evaluación de las amenazas del ecosistema.
- Delimitación física del ecosistema y su respectiva georeferenciación.
- Recomendaciones de preservación y manejo del ecosistema.
- Delimitación georeferenciada de los ecosistemas estratégicos por medio de un Sistema de Información Geográfica.

PARÁGRAFO 1: De las estrategias para la caracterización físico-biótica y delimitación física del ecosistema para su incorporación a las Áreas de protección del Municipio y la implantación de restricciones en el uso del suelo en torno al ecosistema para su conservación.

ARTÍCULO 174. ACCIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

- Definición de las áreas y categorías de conservación, tipo de administración y cuidados del ecosistema.
- Consecución de los recursos para el cuidado y mantenimiento de las zonas protegidas.
- Creación del Programa de guardabosques con la participación de la comunidad rural para el cuidado del ecosistema.
- Sugerencia de estudios específicos complementarios sobre fauna y flora.
- Estudios de factibilidad de programas ecoturísticos para el área.
- Compra de predios donde se encuentran estas zonas.
- Crear zonas de amortiguación de tipo forestal productor con especies tropicales.

ARTICULO 175. DIVULGACIÓN DE LA CULTURA AMBIENTAL.

Es importante que el Municipio lidere junto con la empresa privada, las instituciones educativas, las Organizaciones no Gubernamentales y la comunidad en general, programas de educación y capacitación ambiental tendientes a la conservación y protección de los recursos naturales, mediante la utilización de tecnologías menos contaminantes (tecnologías limpias) y concientización ciudadana de la preservación del medio ambiente como factor determinante en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio. En general, se debe buscar la coordinación de todas las instituciones encargadas de la conservación del medio ambiente, con el fin de aunar esfuerzos y recursos, así como la exigencia a la CAS para que asuman a las funciones para las cuales fueron creadas y a su vez para que hagan cumplir la normatividad ambiental existente. Todas estas acciones adoptadas deben tener como fin el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes del municipio.

TITULO VI. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 176. DEFINICIÓN.

Como un nuevo enfoque incorporado al desarrollo territorial, la Gestión, la concibe la Ley 388 de 1997 como un eje de la planificación. Se trata de planificar y ordenar el territorio en atención a su viabilidad, ligado a unos instrumentos que posibiliten su real ejecución, que implica un nuevo modelo de gestión pública; dado que permite que la comunidad participe activamente en la toma de decisiones gubernamentales y a su vez, ejercer un control ciudadano sobre la correcta inversión de los recursos y las actuaciones gubernamentales, generando un mayor acercamiento entre el gobierno, la población, la sociedad civil organizada, las organizaciones no gubernamentales, los gremios y asociaciones profesionales, etc.

ARTICULO 177. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.

La gestión y ejecución del EOT debe realizarse participativamente y estar acompañado por un proceso de evaluación y seguimiento participativo. En este sentido, la gestión y ejecución el EOT, debe ser el resultado de los esfuerzos realizados por la administración municipal y la comunidad, con el objeto de alcanzar los resultados que se esperan obtener con la implementación de los programas y proyectos propuestos, así como también para realizar los posibles ajustes orientados a retroalimentar el diseño y ejecución del Plan y garantizar el cumplimiento de su objeto social.

CAPITULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 178. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

A nivel de gestión urbanística, los instrumentos de planificación, encuentran su expresión a través de las Unidades de Actuación Urbanística (Art. 39)³ y de los Planes Parciales (Art.

³ Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende ... una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Estas cargas incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas

19). La Ley establece además, una serie de instrumentos que tienen que ver con la configuración de unidades de planeamiento para lo cual es necesario, en algunos casos, la reestructuración predial, afectar la propiedad territorial, establecer mecanismos de reparto de cargas y beneficios y definir los instrumentos financieros.

ARTICULO 179. LOS PLANES PARCIALES.

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística.

ARTICULO 180. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 181. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Están basados en el artículo 82 de la Constitución Política Nacional y bajo la consideración de que “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones” la Ley 388 de 1997, definió y reglamentó el instrumento de la Plusvalía y estableció que fuera el Honorable Concejo municipal, quien estableciera, mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios y la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado².

PARÁGRAFO 1: Plusvalía. Los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 de la Ley 388 de 1997 establecen el procedimiento para el cálculo de la Plusvalía, la forma de liquidación, la revisión, la exigibilidad, la forma de pago y la destinación de los recursos que se obtengan mediante este instrumento, que deben orientarse fundamentalmente a compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social; construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado; ejecución de proyectos

mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones. El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. (Art. 39).

² Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento: Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. (Art. 77)

y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano; financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general; actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística; Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana; fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

También existe la Plusvalía por ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, y que se traduzca en un mayor valor de los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al municipio.³

PARÁGRAFO 2: Los pagarés y bonos de reforma urbana. Son títulos, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas (ya sean estas de carácter nacional, departamental, metropolitano o municipal) para financiar las obras y proyectos urbanísticos que desarrollen y para pagar el precio de adquisición o el valor de la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas mediante los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial. Las mismas entidades mencionadas en el instrumento anterior también la posibilidad de emitir otra clase de títulos de deuda pública denominados Bonos de Reforma Urbana, para financiar los proyectos de desarrollo urbano previstos en el EOT.

PARÁGRAFO 3: La contribución de valorización. La contribución de valorización es un instrumento tradicional de financiación de las obras públicas que realiza los municipios. Tiene por objeto recaudar el valor de la inversión, cobrando a los beneficiarios de la obra pública a los cuales se le incrementa el periodo de sus inmuebles por el valor agregado que genera el Estado.

PARÁGRAFO 4: Otras Fuentes de Financiación del EOT. Existen otras fuentes de financiación que están asociadas al conjunto de planes, programas y proyectos establecidos en el EOT y en cuya gestión y búsqueda de financiación debe estar comprometida la administración municipal y las organizaciones de base del municipio de CAPITANEJO, así:

Las fuentes de financiación del Plan Vial municipal son: La Secretaría de Infraestructura y Transporte Departamental, INVIAS, el Fondo Nacional de Regalías, el Fondo de cofinanciación para la infraestructura urbana (FCIU), el Fondo para la Cofinanciación de vías, de Valorización, la Sobretasa al combustible automotor, Fondo de Solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Tasas y recursos propios.

Las fuentes de financiación del Plan de equipamiento y espacio público son: el Departamento, FCIU, Valorización, Fondo de inversión urbana, Ministerio de Cultura y recursos propios.

³ En este caso el efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley y en lo posible se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor y será exigible tal y como está prescrito en la Ley, lo mismo que sus formas de pago.

Las fuentes de financiación del Plan de servicios públicos domiciliarios son: el Departamento, CAS, Fondo de Inversión Urbana (FIU), Fondo de solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Valorización, Ministerio de Cultura, Fondo de cofinanciación para la infraestructura, FCIU y recursos propios.

Las fuentes de financiación del Plan de vivienda son: recursos propios, FIU, FCIU e INURBE.

Las fuentes de financiación del Programa de Protección del recurso hídrico son: Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de Santander, Transferencias del sector eléctrico, CAS, Certificado de incentivo forestal (CIF) fondos municipales (tasas, derechos, indemnizaciones y multas) y recursos propios.

Las fuentes de financiación del Plan de saneamiento básico urbano y rural son: CAS, Recursos propios, Empresa privada, Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de Santander, Transferencias del sector eléctrico.

Las fuentes de financiación del Programa de atención y prevención de desastres son: Recursos propios, ONAD, Oficina Nacional Atención y prevención de Desastres y la CAS.

Las fuentes de financiación del Programa de protección de ecosistemas estratégicos son: Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de Santander, Transferencias eléctrico, CAS y recursos propios.

PARÁGRAFO 5: Para todos los efectos legales, el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal, establecerá para la aplicación de la participación en la plusvalía la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, según el rango señalado por la Ley 388 de 1997 y referenciado en el Art. 180 del presente Acuerdo.

ARTICULO 182. INSTRUMENTOS JURÍDICOS.

Son los instrumentos fundamentales para poder ordenar el territorio e inducir procesos de renovación y desarrollo y declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social⁴. Para que un bien o inmueble pueda ser expropiado es necesario que sea considerado como de utilidad pública y de interés social, y en el caso de la expropiación por vía administrativa, que tenga el motivo de urgencia la cual debe ser declarada por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal, mediante acuerdo; declaratoria que debe estar basada en los siguientes criterios: precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, carácter inaplazable de las soluciones, consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas del E.O.T⁵.

⁴ Para tal efecto la Ley 388 modifica el artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989 y establece que para efectos de decretar la expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios; ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley, el traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

⁵ En la medida en que es necesario la declaración previa de la utilidad pública y de interés social, del carácter de urgencia quedan excluidos los siguientes motivos: ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese producido el proceso de enajenación voluntaria, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta (Art. 44, 64 y 65).

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria; los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria; los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria⁶. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley. Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social y en dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

En la medida en que sea necesario afectar la estructura predial actual, para ejecutar los planteamientos contenidos en las unidades de actuación urbanística o implementar los Planes Parciales, la Ley se establece los instrumentos de la enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa para tales efectos.

PARÁGRAFO 1: La Enajenación voluntaria. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial. La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria⁷ y expropiación por parte de la entidad municipal competentes⁸, quienes

⁶ En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida. Los términos empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud. Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

⁷ En el artículo 61 de la Ley 388 se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria, regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a

entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (Art. 44)

El Municipio deberá comunicar mediante oficio a los propietarios y poseedores su oferta de compra, que contiene la destinación que le darán al inmueble, el precio fijado con base al avalúo realizado por el I.G.A.C o peritos privados y la forma de pago propuesta. El propietario tiene treinta días hábiles para aceptar la oferta de compra, mediante la firma de una promesa de compraventa. Los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio pueden provenir del presupuesto, o de un tercero que puede ser privado o público, con quién vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, pueden concurrir recursos de un particular o de la CAS, de las empresas de servicios públicos, de los fondos municipales de vivienda, entre otros.

PARÁGRAFO 2: Expropiación forzosa (judicial y por vía administrativa). Es el procedimiento judicial mediante el cual, el Municipio pueden adquirir los inmuebles, declarados de utilidad pública o interés social sobre los cuales no se llega a un acuerdo en el proceso de enajenación voluntaria. Una vez cumplido los treinta días hábiles, contados desde la notificación de la oferta de compra, sin llegar a suscribirse la promesa de compraventa, es deber del Municipio solicitar ante un juez civil, que se inicie el proceso de expropiación, para lo cual es necesario realizar una "oferta de compra tendiente a tener un acuerdo de enajenación voluntaria (Art. 66), precio de la indemnización y condiciones de pago (Art. 67). Igualmente en el mismo oficio se puede solicitar la entrega anticipada del inmueble, siempre y cuando haya consignado el cincuenta por ciento del precio establecido en el avalúo practicado para el proceso de enajenación voluntaria. El juez civil debe expedir la resolución de expropiación y realizar la notificación al propietario quién tiene solo el recurso de reposición. En la sentencia de expropiación que dicta el juez se define el precio del inmueble, incluyendo las indemnizaciones sobre lucro cesante y daño emergente a que hubiere lugar. El proceso judicial sobre el acto administrativo lo resuelve el Contencioso Administrativo, es decir, el Tribunal del Departamento y en segunda instancia el Consejo de Estado.

El pago de los inmuebles adquiridos mediante este procedimiento se hará a plazos, siempre y cuando el precio del inmueble no sea inferior a doscientos salarios mínimos mensuales legales, cuyo pago será de contado. De acuerdo con el precio del inmueble se paga entre el 20% y el 40% en efectivo y el saldo se paga en cuotas anuales (entre 6 y 8) a través de emisión de pagarés de reforma urbana. La tasa de interés a aplicar a los pagarés corresponde al 80% del incremento porcentual del IPC de los 6 meses anteriores a cada vencimiento. Lo anterior permite concluir que el evento en el cual el propietario no llegue a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, éste es castigado en la forma de pago: a plazos y a tasa de interés baja. Adicionalmente, en éste evento, el Municipio puede emitir pagarés de reforma urbana y financiar la adquisición durante el

desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

⁸ El artículo 11 de la Ley 9a. de 1989 quedará así: "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades." (art. 59, Ley 388).

plazo establecido por la Ley 9a de 1989 según el precio de los inmuebles. De otra parte, los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio mediante expropiación judicial pueden provenir de su presupuesto (actual o futuro), o de un tercero que puede ser privado o público, con quien vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, pueden concurrir recursos de un particular o de la CAS, de la empresa de servicios públicos, de los fondos municipales de vivienda, entre otros.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y contra dicha resolución sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar. Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes, inmuebles que quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas. La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Una vez se produzca la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos: La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la ley para el propietario inicial. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas. Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral. Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 9ª. de 1989. (Art. 44, 52, 53, 54 de la Ley 388)

ARTICULO 183. EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El E.O.T tiene como principio general el reparto equitativo de las cargas y los beneficios que se deriven del proceso de ordenamiento entre los respectivos afectados, para lo cual establece una serie de instrumentos y procedimientos tanto con la gestión urbanística como con la financiación propiamente dicha, pues tal y como se establece en el artículo 39 de la ley 388, las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, etc., al igual que las inversiones que se ejecuten para dotar de infraestructuras a las áreas de expansión (Art. 51). La misma ley también es clara cuando establece que la distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, y beneficios y estímulos tributarios.

PARÁGRAFO 1: El aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento urbanístico constituye la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación y gestión de unidades de actuación, de conformidad con los lineamientos y criterios de uso y urbanización concretado en los Esquemas de Ordenamiento Municipal. El objetivo de este instrumento es separar el potencial aprovechable o edificable de una determinada zona del tamaño o características del suelo que se va a intervenir. Es decir, busca modificar la tradicional "área neta" de un terreno por el "aprovechamiento del mismo", que se establece de acuerdo con el tipo de uso y la densidad permitida. El aprovechamiento urbanístico se constituye en la base para asegurar la gestión asociada de proyectos donde sea necesario modificar la estructura predial, mediante la utilización de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, al eliminar la concreción de los derechos reales sobre un determinado inmueble y convertirlos en acciones o títulos que pueden estar localizados, una vez realizado el proyecto urbanístico, sobre otro inmueble. El aprovechamiento urbanístico debe ser fijado por el Plan Parcial, con base en una simulación para verificar la viabilidad. Este aprovechamiento urbanístico constituye un indicador que se expresa en precio por metro cuadrados de techo edificable (tope máximo definido en las tipologías edificatorias adoptadas) sobre precios por metros cuadrados de suelo en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del suelo urbano o urbanizable. Para ello se requiere calcular previamente el diseño volumétrico y la zonificación prevista por el plan parcial para cada zona, es decir, las futuras alturas permitidas (edificabilidad potencial) y los usos, de conformidad con los criterios y lineamientos establecidos en el EOT.

PARÁGRAFO 2: La compensación. Es el instrumento que permite compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles, definidos en el EOT, en los planes parciales y demás instrumentos que lo desarrollan, como áreas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, con el objeto de posibilitar que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar el carácter de estos inmuebles en beneficio de todos los ciudadanos. Para este efecto se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio de CAPITANEJO, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona homogénea definida por el EOT. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles.

Esta carga, derivada del ordenamiento, puede ser compensada mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten por el Concejo Municipal mediante Acuerdo. El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión⁹. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y

⁹ La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez, y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la

beneficios generados en el ordenamiento, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la administración municipal podrá constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

También puede haber compensación por obras, cuando con la construcción de una obra pública se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece la Ley y este Acuerdo. La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria, previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%). Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes. En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de la Ley 388 de 1997, si los hubiere creado el municipio. Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo. En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial. Los municipios deben establecer estímulos tributarios, tales como la disminución de la tarifa de impuesto predial, o reclasificar estos inmuebles como de estratos 1 y 2, estableciendo condiciones sobre el manejo y ocupación de los mismos. También pueden otorgar derechos de edificación y de desarrollo que son títulos que pueden utilizar los propietarios y otros urbanizadores para pagar el impuesto de construcción u otros impuestos en otras zonas de la ciudad. La Corporación Autónoma de

entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología: a) La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación; b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación; c) Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión; d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

Santander puede también establecer beneficios tributarios sobre los inmuebles localizados en zonas de amenaza por Geodinámica externa, protección, conservación, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de estas zonas libre de ocupación. De esta manera, la adquisición de suelos para los parques previstos en estas zonas se pueden diferir en el tiempo sin riesgo de deterioro.

PARÁGRAFO 3: Derechos transferibles de construcción y desarrollo. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los EOT, establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen. Se adquieren por medio de licencias y son: a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del EOT y los instrumentos que lo desarrollen; b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del EOT y los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo son emitidos por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora[€], donde es permitida su utilización y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el EOT y los instrumentos que lo desarrollen.

Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

A solicitud de los particulares, y con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al EOT o a los Planes Parciales que lo desarrollen. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables; de los índices de ocupación y construcción.

Cuando el titular del predio o inmueble que tenga que ser "compensado" opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al ciento por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

[€] Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; no tienen caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emisora.

Adicionalmente, como mecanismo complementario, está la posibilidad que tiene el municipio de definir las áreas o zonas donde se localizarán las cesiones obligatorias gratuitas que se derivan del proceso de urbanización. En desarrollo de esta competencia podrán definir el porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas que deberán localizar todos los urbanizadores en las áreas que hayan definido sus planes de ordenamiento, especialmente para la conformación de parques municipales. De esta manera cualquier particular que vaya a realizar procesos de urbanización en el municipio podrá dejar un porcentaje de cesiones en su respectivo predio o proyecto y el otro en los lugares definidos por el municipio, a través de la adquisición de esos suelos y su posterior entrega a el municipio o a través del pago de los precio equivalente en efectivo para que la administración municipal los adquiera.

CAPITULO III. GESTIÓN RURAL

ARTICULO 184. PLANES ESPECIALES RURALES.

Tienen como propósito el uso del suelo de conformidad con su vocación, definiendo una opción para el asentamiento humano, distinta de la urbana, que coadyude al mantenimiento de la actividad agraria y a desestimular el abandono tendencial del medio y del paisaje rural provocado por la menor relevancia económica de aquella en la actualidad. En suelos de protección los planes especiales, se orientarán a la provisión de mecanismos para la preservación de áreas ambiental, geográfica y paisajísticamente valiosas o que se encuentren en estado de degradación y deban ser recuperadas para su preservación. En suelos que por razones históricas han venido aportando una especial presencia de concentración residencial, en función del arraigo campesino y de la especulación del mercado para la localización de las viviendas campestres.

PARÁGRAFO 1: Mediante reglamentación específica se fijará el lote mínimo edificable, teniendo en cuenta el necesario equilibrio entre los criterios de parcelación histórica y el necesario limite a la edificación en estos suelos (Rural y Suburbano), fomentando en algunos casos la reubicación de edificaciones y el reajuste de linderos, siempre dentro de los objetivos de preservar y mejorar el paisaje, observando los retiros a corrientes naturales de agua, el sistema vial y los usos tradicionales del suelo.

ARTICULO 185. NORMATIVIDAD PARA LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN.

Las normas básicas establecidas serán aplicables a las tipologías de vivienda campesina y campestre, y a las edificaciones de apoyo a las actividades diferentes al uso residencial. Las edificaciones diferentes a vivienda se regularán adicionalmente por la reglamentación específica que para ellas se establezca, en el presente Acuerdo. En el desarrollo de las parcelaciones rurales debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de uso sobre el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación Autónoma regional de Santander C.A.S., conserva sus facultades para el diligenciamiento de las respectivas licencias ambientales. Se debe mantener el

carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro:

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREAS A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O SEMI-INTENSIVA Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

b. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas contemplativas, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

c. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

PARÁGRAFO 1: La mínima unidad que se aplicará es la U.A.F. de acuerdo al estudio predial pertinente de la zona rural en el municipio de CAPITANEJO o se acogerá la unidad dispuesta por el INCORA, mientras se determina la U.A.F. del municipio.

ARTICULO 186. SEGÚN LA CLASE DE SUELO.

En el suelo rural la parcelación deberá responder a la vocación del suelo, es decir, el uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible. En suelo suburbano, las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. En suelo de protección la parcelación se considera como uso restringido pudiendo en algunos casos llegar a ser un uso prohibido. Si el suelo es de protección por razones de riesgo no recuperable se prohíbe todo tipo de construcción y el desarrollo de cierto tipo de infraestructuras, especialmente la infraestructura vial. En suelos de protección destinados a áreas forestales protectoras – productoras y productoras, se establecerán densidades de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado.

ARTICULO 187. NORMAS PARA DESARROLLOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL.

Los aspectos viales se regularán considerando lo definido en el plan vial, teniendo en cuenta las jerarquías de vías de carácter primario y secundario que interconectan, las veredas, las áreas suburbanas y centros poblados, acorde con la vocación y uso de las diferentes zonas de tratamiento, de acuerdo a los siguientes literales:

El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planeamiento interno, proponiendo claramente que el tratamiento de la superficie de rodadura esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura, zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima que se determine en la reglamentación específica a partir del eje de la vía, y será en elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.

La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo que se determine en el plan de vías.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada en el Plan Vial, respetando los corredores definidos en el Planes Vial.

Los lotes cuyos accesos sean a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida para las vías dependiendo del carácter de la misma; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección.

Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la CAS. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

En suelos de protección en las áreas forestales protectoras - productoras y productoras, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares. En suelos de protección en las áreas forestales protectoras no se admitirán nuevos fraccionamientos, así mismo no se permitirán desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular sea pública o privada.

ARTICULO 188. PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

Para la disposición de aguas residuales, todo desarrollo debe presentar a la CAS el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado con tratamiento de afluente final. En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de colección y transporte y el tratamiento final.

ARTICULO 189. PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.

Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector, la vereda o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en la zona

rural, acorde con el espacio público y el equipamiento contempladas en el EOT, el presente Acuerdo, consecuentemente con lo que determine la Secretaría de Planeación Municipal.

Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente. En el caso de las áreas a reservar para cobertura boscosa son exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al municipio por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, además del área libre para equipamiento comunitario en función del área bruta del lote. Cuando el corregimiento, la vereda o el sector, no requiera de áreas para equipamiento comunitario en la zona donde se localice la parcelación, se podrá efectuar la compensación respectiva, de acuerdo con el procedimiento establecido para tal efecto.

ARTICULO 190. PARA EL ÁREA CONSTRUIDA.

Las exigencias relacionadas con altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones dentro de una parcelación o cualquier desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad se establecerán áreas máximas edificables e índices de ocupación:

En áreas de Reserva Agrícola y de Aptitud Forestal Productora la norma propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.

En zonas mixtas se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, áreas de esparcimiento, vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

En áreas de producción mixta, para especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y otras tales como las de vivienda, áreas educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico asistenciales, religiosas, centros científicos, funerarias, cementerios, de acopio y terciarias en general, se definirá una reglamentación específica que contemple la protección de los suelos de la zona, que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que se cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y con los requerimientos específicos al interior de la misma. En el caso de la proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, se regirán por los retiros que para el efecto se determinen.

Por fuera de las áreas urbanas de los corregimientos, veredas o sectores, la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una habitación adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.

Las edificaciones deben contemplar los retiros que se establecen en las normas estructurales y particularmente a linderos por todos los costados del lote o parcela.

Para todo proyecto de magnitud considerable o plan especial, a juicio de la secretaría de planeación municipal, se podrá hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

ARTICULO 191. LA LEY 388 DE 1997.

Llamada de desarrollo territorial, otorgó facultades al municipio para que delimitara en el área comprendida dentro del perímetro urbano en barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal; y en el caso rural, la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas, es decir para que dotara de contenido político y de mecanismos de organización del espacio y lo convirtiera en "territorio socialmente organizado".

CAPITULO IV. SISTEMA DE SEGUIMIENTO

ARTICULO 192. GESTIÓN DEL EOT.

Que se hace necesario establecer mecanismos de gestión para contribuir a organizar políticamente el territorio, bien sea a través de mecanismos de división espacial (veredas, corregimientos, núcleos poblados, agrupamientos de barrios) como de creación, apoyo y estímulo a organismos administrativos de base (Juntas de Acción Comunal) y de organismos no gubernamentales; pues es a través de estos mecanismos que se puede hacer más eficiente las labores de administración y de planificación municipal y mejorar los canales de comunicación del gobierno con la sociedad civil.

ARTICULO 193. VEEDURÍAS CIUDADANAS.

Se creará para el seguimiento de la gestión del EOT. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación, un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento, un

representante del sector urbano y un representante del sector rural, dos representantes de las asociaciones comunales, bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde.

ARTICULO 194. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Será una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de OT que deberá conformar el Alcalde y estará integrado por funcionarios de la Administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano, (los miembros de este Consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación). Serán funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento, las previstas en el Art. 29 de la ley 388 de 1997 y el Art. 31 del decreto 879 de 1998.

ARTICULO 195. EL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN.

Continúa siendo una instancia corporativa y representativa de los diferentes sectores gremiales y organizaciones sociales del Municipio, sus actuaciones como ente consultor en materia de planeación continuará reguladas por lo establecido en la ley 152 de 1994, el Acuerdo Reglamentario que determina su constitución y por la ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997.

ARTICULO 196. ARTICULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO.

La estructuración del EOT de CAPITANEJO está dada para que en el tiempo de vigencia, que es de nueve (9) años, todos los programas con sus respectivos proyectos deban estar articulados a las proyecciones de cada plan de desarrollo, para que se cumpla con la ejecución por completo de cada uno de los requerimientos para un futuro ordenamiento del territorio y para que los proyectos no queden truncados; por esta razón la administración municipal debe velar por el cumplimiento de esta articulación en cabeza del alcalde, secretario de planeación, el comité territorial y la veeduría ciudadana.

CAPITULO V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de ejecución para el año 2003, será el previsto en el Plan Plurianual de Inversión del Plan de Desarrollo de la presente administración. Para los siguientes periodos de gobierno, los programas de ejecución tendrán en cuenta los programas y proyectos establecidos para los componentes general, urbano y rural del Esquema de ordenamiento Territorial aprobado por las entidades respectivas.

La revisión estará sometida al mismo procedimiento previsto para la aprobación del acuerdo y deberá sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos, en las previsiones sobre población urbana, suburbana y rural; la dinámica de ajustes en usos e intensidades de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impactos en materia de transporte, infraestructura regional que genera impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, la estructuración ambiental progresiva de las áreas demarcadas como de

protección total y de amortiguamiento, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo esquema.

**PRIORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESQUEMA
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CAPITANEJO**

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Institucionalización De Programas Educativos En Aquellas Áreas Que Por Su Estructura Capaciten La Población De Acuerdo Al Municipio	Dotación A Las Instituciones Educativas Con Material Pedagógico Acorde A Las Áreas Establecidas Dentro De La Nueva Visión Del Municipio.	Pavimentación, Rehabilitación Y Mantenimiento De La Central Del Norte Con El Municipio De Enciso Y Con El Departamento De Boyacá.	Construcción De La Planta De Tratamiento De Agua Residuales Del Área Urbana Del Municipio.
COMPONENTE	GENERAL	GENERAL	GENERAL	GENERAL
PROGRAMA	1	1	4	6
PROYECTO	1	2	1	1
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	5	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	4	5	5
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	5	5	5	5
SEGURIDAD	3	3	3	3
CALIDAD DE VIDA	5	5	5	5
SOLIDARIDAD	5	5	5	5
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	5
COMPETITIVIDAD	5	5	5	5
PUNTAJE TOTAL	42	42	43	43
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Construcción, Mantenimiento Y Adecuación De La Planta De Tratamiento De Agua Potable Para El Municipio.	Diseño, Construcción Del Sistema Para El Tratamiento Y Disposición De Los Residuos Sólidos En El Municipio.	Diseño, Construcción, Mantenimiento, Adecuación De La Plaza De Mercado.	Plan De Contingencia Para La Mitigación Del Impacto Ambiental Generado Por El Matadero Municipal Mientras Se Construye El Nuevo Matadero.
COMPONENTE	GENERAL	GENERAL	GENERAL	GENERAL
PROGRAMA	6	6	6	6
PROYECTO	2	5	9	10
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	4	4	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	5	3	3	4
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	5	4	4	4
SEGURIDAD	3	4	4	3
CALIDAD DE VIDA	5	5	5	4
SOLIDARIDAD	5	4	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	5
COMPETITIVIDAD	5	4	4	4
PUNTAJE TOTAL	43	38	38	39
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Organización De La Red Vial Urbana Del Municipio.	Diseño Y Modificación De La Nomenclatura Urbana De Acuerdo A Los Desarrollos Urbanos Residenciales Existentes.	Construcción Y Dotación Del Palacio Municipal	Ampliación Del Hospital De Salud Municipal E Implementación De Programas De Atención De Especialistas.
COMPONENTE	URBANO	URBANO	URBANO	URBANO
PROGRAMA	8	8	9	9
PROYECTO	2	3	1	2
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	5	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	4	5	3
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	5	5	5	4
SEGURIDAD	3	3	3	3
CALIDAD DE VIDA	5	5	5	5
SOLIDARIDAD	5	5	5	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	5
COMPETITIVIDAD	5	5	5	4
PUNTAJE TOTAL	42	42	43	38
EVALUACION	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Terminación Y Mantenimiento De Los Centros Educativos De Preescolar, Primaria Y Secundaria Del Municipio.	Construcción Y Dotación De La Sede De La Policía Municipal.	Desarrollar Un Programa De Arborización Urbana	Recuperación De Andenes, Zonas Verdes Y Dotación De Mobiliario Para Los Perfiles Viales (Vehiculares Y Peatonales) Del Área Urbana Del Municipio.
COMPONENTE	URBANO	URBANO	URBANO	URBANO
PROGRAMA	9	9	10	10
PROYECTO	3	4	1	2
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	4	4	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	3	3	3	4
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	4	4	4	4
SEGURIDAD	3	4	4	3
CALIDAD DE VIDA	5	5	5	4
SOLIDARIDAD	4	4	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	5
COMPETITIVIDAD	4	4	4	4
PUNTAJE TOTAL	38	38	38	39
EVALUACION	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Mantenimiento De Campos Deportivos Y Áreas Recreativas Del Municipio.	Creación De Parques Urbanos Aprovechando Las Vertientes De Las Quebradas Que Pasan Atraviesan La Cabecera Municipal Y El Río Chicamocha Que La Bordea.	Construcción De La Planta De Tratamiento De Agua Potable Para El Municipio.	Construcción De La Planta De Tratamiento De Aguas Residuales Para El Municipio.
COMPONENTE	URBANO	URBANO	URBANO	URBANO
PROGRAMA	10	10	11	11
PROYECTO	3	4	1	3
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	4	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	3	3	3
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	4	4	4	4
SEGURIDAD	3	4	3	3
CALIDAD DE VIDA	4	5	5	5
SOLIDARIDAD	4	4	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	5
COMPETITIVIDAD	4	4	4	4
PUNTAJE TOTAL	39	38	38	38
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Construcción De La Planta De Tratamiento De Basuras.	Construcción De La Red De Interconexión De Las Aguas Servidas A La Planta De Tratamiento De Aguas Residuales.	Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Restaurantes Escolares Del Municipio.	Construcción, Dotación Y Rehabilitación De Jardines Infantiles En El Municipio.
COMPONENTE	URBANO	URBANO	URBANO	URBANO
PROGRAMA	11	11	11	11
PROYECTO	4	5	6	7
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	5	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	5	4	4
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	4	5	4	4
SEGURIDAD	3	3	3	3
CALIDAD DE VIDA	5	5	5	5
SOLIDARIDAD	4	5	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	4	4
COMPETITIVIDAD	4	5	5	5
PUNTAJE TOTAL	39	43	39	39
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Rehabilitación, Mejoramiento Y Mantenimiento De La Red Vial Interveredal Con La Cabecera Municipal.	Construcción De Sistemas De Tratamiento Para Dotar De Agua Potable A Las Veredas Del Municipio De CAPITANEJO.	Desarrollo De Programas De Mejoramiento De Vivienda Rural Y Saneamiento Básico.	Dotación Del Servicio De Energía Eléctrica En Un 100% A Las Veredas Del Municipio De CAPITANEJO
COMPONENTE	RURAL	RURAL	RURAL	RURAL
PROGRAMA	13	14	14	15
PROYECTO	1	1	2	1
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	5	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	4	4	4
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	4	4	4	4
SEGURIDAD	3	3	4	3
CALIDAD DE VIDA	4	4	4	4
SOLIDARIDAD	4	4	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	5	5	5	4
COMPETITIVIDAD	4	4	4	5
PUNTAJE TOTAL	39	38	39	39
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN (Calificación de 1 a 5)	Ampliación, Dotación Y Extensión De La Red De Telefonía Para La Zona Rural Del Municipio De CAPITANEJO.	Creación Y Establecimiento De Los Centros Rurales Integrado En El Municipio.
COMPONENTE	RURAL	RURAL
PROGRAMA	15	16
PROYECTO	2	3
FUNDAMENTAL EN EL EOT	5	5
CARACTERÍSTICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA	5	5
PARTE DEL PLAN DE GOBIERNO	4	4
CONDICIONA PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	4	5
SEGURIDAD	3	4
CALIDAD DE VIDA	4	5
SOLIDARIDAD	4	4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL	4	5
COMPETITIVIDAD	5	5
PUNTAJE TOTAL	38	42
EVALUACIÓN	INAPLAZABLE	INAPLAZABLE

Los demás proyectos serán prioritarios en la medida en que los relacionados se vayan ejecutando y existan los recursos necesarios para llevarlos a cabo dentro de los parámetros previstos, teniendo en cuenta que algunos son complemento de los anteriores dentro del desarrollo municipal y comunitario.