

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL CURITI	 Concejo Municipal de Curiti	REVISIÓN EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CURITI, SANTANDER. 2014 PROYECTO DE ACUERDO	 ALICON & ING. S.A.S. ALIANZA CONSULTORA E INGENIERIA Nit: 900305485-3
---	--	--	---

ACUERDO MUNICIPAL No. 028
(DICIEMBRE 10 DE 2015)
(CURITI SANTANDER)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA LA PRIMERA REVISIÓN EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MUNICIPIO DE CURITÍ**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CURITI

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Constitución
 Política de Colombia, la Ley 388 de 1997, el Decreto 4002 de 2004, la ley 902 de
 2004 y demás normatividad vigente,

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia faculta a los Municipios para orientar el desarrollo de sus territorios, tal como se establece en el Artículo 311 y regular los usos del suelo, Artículo 313.

Que la Ley 152 de 1994, en su Artículo 41, prevé que además del Plan de Desarrollo, los Municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la Ley 99 de 1993, Artículo 65 numeral 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.

Que el Alcalde Municipal de Curití, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 879 de 1998, adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio mediante el Decreto 060 de Septiembre 5 de 2008.

Que el Gobierno Nacional mediante Decreto 4002 de 2004, reglamentó la oportunidad y conveniencia de las revisiones de los planes de ordenamiento, procedimiento que debe llevarse a cabo con apego a lo establecido por el artículo 28 de Ley 388 de 1997.

Que el Decreto 4002 de 2004 Reglamentario de la Ley 388 de 1997. Plantea la revisión excepcional acorde con lo que establece el Artículo 5 y 6: por razones de excepcional interés público, o de caso fortuito o fuerza mayor.... Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

Que la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio Curití, se realizó con base en los siguientes fundamentos:

- La existencia de incoherencias entre el Decreto 060 de Septiembre 5 de 2008 y el contenido de los planos cartográficos del EOT.
- Inconsistencias técnicas en la reglamentación de los usos y tratamientos urbanos.
- La falta de precisión en la determinación de áreas.
- La existencia de información superficial en las áreas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales dentro del área urbana del municipio
- La existencia de nuevas normas jurídicas en materia de ordenamiento territorial que requieren de una incorporación al EOT.
- De acuerdo a las directrices ambientales de la CAS, se exige que se desarrolle una zonificación ambiental para el suelo urbano del Municipio.
- Incorporación de las Políticas Nacionales sobre Gestión del Riesgo, establecidas en la Ley 1523 de 2012, el Plan Nacional de Desarrollo y las Directrices emitidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que todo proyecto de revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial o de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con la Ley 388 de 1997, la Ley 1523 de 2012, el artículo 189 del Decreto Ley 19 de 2012 reglamentado por el Decreto 1807 de 2014, el Alcalde Municipal, radicó ante la Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS el proyecto de revisión Excepcional del Esquema de ordenamiento territorial.

Que se surtió concertación con la Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS, como consta en la Resolución 0XXXX del XX de XXXX de 2015. Los aspectos ambientales definidos en la concertación fueron incluidos en el documento técnico de soporte, la cartografía y el Acuerdo.

Que una vez concertado el proyecto de revisión excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial con la autoridad ambiental, se sometió a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que rindió sus conceptos y recomendaciones según consta en el Acta.

Que surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en la Ley, el proyecto de revisión excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial fue presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal

Teniendo en cuenta lo anterior el Concejo del Municipio de Curití

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Conforme con lo consagrado en las normas nacionales vigentes, se adopta la Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio Curití.

ARTÍCULO 2. APROBACIÓN DE DOCUMENTOS Y CARTOGRAFÍA. Forman parte del presente Acuerdo y se aprueban en toda su extensión, los siguientes documentos y planos:

DOCUMENTO	DESCRIPCION
MEMORIA JUSTIFICATIVA	Indicando con precisión, la necesidad, conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretende efectuar. Adicionalmente, contiene la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial
DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	De los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.
DOCUMENTOS TECNICOS	Estudios técnicos de: Amenaza. Vulnerabilidad y Riesgo, Estructura Ecológica Principal y Diagnóstico de la Movilidad Actual del Área Urbana del Municipio de Curití

Parágrafo 1: Modifíquese los siguientes planos temáticos de la cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio Curití:

PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN		
Planos	Escala	Código Plano
Clasificación del Suelo Municipal	1:50000	R 19
Reglamentación de Uso del suelo Rural	1:50000	R 21
Usos Urbanos Actuales	1:2500	U 03
Localización de Actividades	1:2500	U 08
Tratamientos Urbanísticos	1:2500	U 09

Parágrafo 2: Deróguese los siguientes planos temáticos de la cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio Curití:

PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN		
Planos	Escala	Código Plano
Índices Urbanísticos	1:2000	U 10
Sistema Vial y Transporte	1:2000	U 11

Parágrafo 3: Incorpórese a la cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curití los siguientes planos temáticos de la primera revisión excepcional al EOT.

PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN		
Planos	Escala	Código Plano
Topografía y Cartografía Base Urbana	1: 2500	U 00
Zonas Homogéneas Urbanas	1: 2500	U 07
Unidades Geológicas Superficiales Urbanas	1: 2500	U 10
Unidades Geomorfológicas Urbanas	1: 2500	U 11
Unidades Morfométricas Urbanas	1: 2500	U 12
Estructura Ecológica Principal Urbana	1: 2500	U 13
Amenaza Urbana	1: 2500	U 14

PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN		
Planos	Escala	Código Plano
Vulnerabilidad Urbana	1: 2500	U 15
Riesgo Urbano	1: 2500	U 16
Perfiles Viales Propuestos	1: 2500	U 17
Clasificación Vial urbana	1: 2500	U 18

ARTÍCULO 3. ALCANCE DE LA REVISIÓN. La presente revisión excepcional de normas urbanísticas del esquema de ordenamiento territorial, constituye una revisión al componente general y urbano que busca actualizar, modificar o ajustar sus contenidos y normas de manera que se asegure la construcción efectiva del modelo territorial adoptado por el municipio de Curití

CAPITULO 1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 4. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 9° SUELO RURAL DEL DECRETO 060 DE 2008. 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. Está constituido por los elementos que permiten alcanzar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental del territorio, así como por las políticas y acciones que orientan y garantizan la adecuada interrelación entre los asentamientos rurales, con la cabecera municipal y otros municipios. (ver Plano N° R 19 Clasificación del Territorio).

ARTÍCULO 5. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 13° SUELO URBANO DEL DECRETO 060 DE 2008. Conforman el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, así como aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos. Su delimitación está definida por la línea imaginaria sobre el territorio tal como aparece en el Plano N° U 00. Topografía y Cartografía Base Urbana.

ARTÍCULO 6. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 17° SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL DECRETO 060 DE 2008. Corresponde al área del territorio municipal que en un futuro se destinará a la localización de usos urbanos, la cual mediante la implementación de planes parciales será dotada de redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía e infraestructura vial, así como de equipamientos y espacio público. Se localiza hacia el sector de El Común y en esta zona se prohíbe el desarrollo de usos mineros. El área mínima para el desarrollo de planes parciales en suelo de expansión urbana en el municipio de Curití será de cinco (5) hectáreas. (ver Plano N° R 19 Clasificación del Territorio).

ARTÍCULO 7. ADICIONESE EL ARTÍCULO 21 SUELO DE PROTECCIÓN DEL DECRETO 060 DE 2008. Se constituye como suelo de protección del suelo urbano en términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, la Estructura Ecológica Principal Urbana - EEP, cuya finalidad es la preservación, restauración y/o conservación de los recursos naturales y la prevención y mitigación de amenazas. La EEP se delimita en el Plano N° U 13 y está conformada por:

- a. Las rondas hídricas de protección de la quebrada Curití, quebrada La Lajita y los cauces innominados a su paso por la cabecera municipal, así como los terrenos con pendientes

superiores al 100% (45°). Estas áreas acogen la clasificación de usos del suelo dispuesta en las determinantes ambientales de la CAS a través de la Resolución DGL 1432 del 13 de Diciembre de 2010, así:

RONDAS HIDRICAS DE PROTECCION Y HUMEDALES URBANOS	
Uso Principal	Restauración ecológica y protección de los recursos naturales
Uso Compatible	Recreación Pasiva; investigación controlada de los recursos naturales; forestal protector.
Uso Condicionado	Ecoturismo; infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo, infraestructura de servicios públicos domiciliarios (referente a acueductos y alcantarillados). Puentes, obras de adecuación y puertos de embarque y desembarque de carga y personas.
Uso prohibido	Agropecuario; comercio; forestal productor; industriales; Construcción de vivienda y loteo; minería, Disposición de residuos sólidos.

- b. Los aislamientos naturales de pie y borde de talud, constituidos por franjas de suelo mínimas de cinco (5) metros a partir de la corona o pie de talud; las cuales deben destinarse a la protección y sostenibilidad ambiental de construcciones e infraestructuras urbanas. Estas áreas acogen la clasificación de usos del suelo dispuesta en las determinantes ambientales de la CAS a través de la Resolución DGL 1432 del 13 de Diciembre de 2010, así

ASISLAMIENTOS NATURALES DE PIE Y BORDE DE TALUD	
Uso Principal	Restauración Ecológica y Protección de los recursos naturales
Uso Compatible	Recreación pasiva; forestal productor
Uso Condicionado	Ecoturismo; parques lineales
Uso prohibido	Agropecuario; comercio; forestal productor; industriales; Construcción de vivienda y loteo; minería, Disposición de residuos sólidos.

CAPITULO 2

GESTION DEL RIESGO DE DESASTRE

ARTÍCULO 8. OBJETIVO GENERAL. Progresar en el desarrollo social y económico sostenible, por medio de la reducción de las amenazas naturales tipo movimientos en masa y fenómenos hidroclimáticos, buscando disminuir la cantidad de eventos y escenarios críticos del municipio de Curití.

ARTÍCULO 9. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- I. Reducir los niveles de riesgo representados en los daños y pérdidas sociales, económicas y ambientales esperadas en los diferentes escenarios presentes en el municipio, asociados con fenómenos de origen natural, socio-natural, tecnológico y antrópico, por medio del conocimiento y estudio de los mismos, y mediante la aplicación de medidas estructurales y no estructurales de manejo.
- II. Perfeccionar la atención mediante una prestación de servicios de respuesta en casos de emergencias y desastres, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, por medio de la ejecución de medidas de mejoramiento para estos procesos.
- III. Mejorar las condiciones institucionales, técnicas y administrativas para el desarrollo de los procesos de recuperación de emergencias y desastres.

ARTÍCULO 10. ESTRATEGIAS.

Implementación del plan de Gestión del riesgo, mediante programas, proyectos y componentes conformados por la Gestión del conocimiento y monitoreo del riesgo, Gestión correctiva y prospectiva, fortalecimiento de las organizaciones para la atención de emergencias y desastres, Seguimiento y Control.

Las Entidades del Consejo municipal de Gestión del riesgo desde sus competencias desarrollarán diferentes redes de monitoreo para definir acciones de prevención y alertas tempranas en los siguientes aspectos:

- I. Red monitoreo de las amenazas por movimientos en masa mediante inclinómetros.
- II. Red de monitoreo hidrometeorológico mediante estaciones pluviométricas y linimétricas.
- III. Red de monitoreo de incendios forestales.

ARTÍCULO 11. DEFINICIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL AREA URBANA. De acuerdo con los análisis de estabilidad de laderas y taludes del suelo urbano y zonas periféricas, la amenaza por movimientos en masa se clasifica en tres categorías (alta, media y baja) delimitadas en el Plano N° U 14 Amenazas Urbanas.

ARTÍCULO 12. CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

CATEGORIA	DESCRIPCION	FACTOR DE SEGURIDAD	
AMENAZA BAJA	Son terrenos geológicamente estables, donde las materiales presentan buena resistencia y poseen pendiente bajas, las amenazas por movimientos en masa, son mínimas o no existen	Seudo-estático	Estático
		$FS > 1,2$	$FS > 1,5$
AMENAZA MEDIA	Estos terrenos geológicamente hacen referencia a materiales residuales o meteorizados con dureza media con pendientes onduladas a inclinadas, los análisis de estabilidad los clasifican como relativamente inestables, donde se pueden implantar obras urbanísticas mediante obras de control de erosión, mitigación y estabilización.	$1,05 < FS < 1,2$	$1.2 < FS < 1,5$
AMENAZA ALTA	Son terrenos geológicamente blandos a meteorizados, en algunos casos se presentan materiales transportados con pendientes inclinadas a escarpadas, dentro de esta clasificación pertenece terrenos con factores de seguridad bajos que se determinan como inestables, sobre los cuales no se debe adelantar implantaciones urbanísticas, hasta que se desarrollen estudios detallados.	$FS < 1,05$	$FS < 1.2$

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA POR INUNDACION EN EL AREA URBANA. Las inundaciones son eventos propios y periódicos de la dinámica natural de las cuencas hidrográficas controlada por sus propias características físicas y su entorno hidrometeorológico. Como fenómeno natural son de segundo orden, es decir, que son consecuencia de eventos antecedentes, principalmente las lluvias. Las áreas expuestas a amenaza por inundación se delimitan en el Plano N° U 14 Amenazas Urbanas.

ARTÍCULO 14. CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA POR INUNDACION. La categorización de la amenaza por inundación se establece tomando como base el tiempo promedio entre la ocurrencia de eventos de igual magnitud el cual es denominado período de retorno o intervalo de recurrencia.

CATEGORIZACION DE AMENAZA POR INUNDACION	DESCRIPCION	PERIODO DE RETORNO (AÑOS)
AMENAZA BAJA	Se encuentran dentro de esta categorización las áreas que no presentan fenómenos de inundación para ningún periodo de retorno	$Tr > 10$ años
AMENAZA MEDIA	Las áreas con amenaza media, corresponden a las áreas inundadas por avenidas torrenciales con periodos de retorno entre 100 y 50 años.	$50 < Tr < 100$ años
AMENAZA ALTA	Las áreas correspondientes a amenaza alta por inundación, son las áreas que cuentan con una alta probabilidad de ocurrencia con periodos de retorno inferiores a 50 años.	$Tr \leq 50$

ARTÍCULO 15. VULNERABILIDAD FISICA EN EL SUELO URBANO. Entiéndase por vulnerabilidad el grado de pérdida o nivel de daño potencial de un elemento o conjunto de elementos en riesgo en el área afectada por la amenaza. Para que exista algún grado de vulnerabilidad, debe existir un elemento en riesgo potencial, estos elementos pueden ser vidas humanas, propiedades, actividades económicas, servicios públicos, condiciones ambientales etc., y deben encontrarse expuestos a una amenaza, está por lo general se presenta por fenómenos naturales o inducidos con magnitud determinada y en un área específica. Para la cabecera urbana del municipio de Curití, la vulnerabilidad física se categoriza y delimita en el plano N° U 15.

ARTÍCULO 16. CATEGORIZACION DE LA VULNERABILIDAD FISICA EN EL SUELO URBANO.

CATEGORIZACION V.F.	DESCRIPCION	INDICE DE VULNERABILIDAD
VULNERABILIDAD BAJA	Corresponde a edificaciones con sistemas estructurales capaces de soportar y disipar solicitaciones extremas, diseñados de acuerdo a las normas Nacionales vigentes (NSR 10)	$IVF \leq 0.4$
VULNERABILIDAD MEDIA	Entre esta clasificación, se encuentra las edificaciones con sistemas estructurales medianamente resistentes, contruidos de forma empírica, que no cumplen a cabalidad con los requerimientos mínimos requeridos por la norma NSR 10.	$0.4 < IVF < 0.7$
VULNERABILIDAD ALTA	Corresponde a edificaciones con problemas estructurales graves, con deficiencias geométricas y de materiales, incapaces de soportar solicitaciones naturales o antrópicas.	$IVF \geq 0.7$

ARTÍCULO 17. ÍNDICE DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA EN EL SUELO URBANO. Se define como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que pueden presentarse a raíz de la ocurrencia de un evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo. El índice de riesgo se clasifica en tres categorías, las cuales se delimitan en el plano N° U 16 Riesgo Urbano.

ARTÍCULO 18. CATEGORIZACION DEL INDICE DE RIESGO EN EL SUELO URBANO.

CATEGORIZACION INDICE DE RIESGO	DESCRIPCION	INTERVALO
BAJO	Los predios con riesgo bajo no presentan problemas geotécnicos de estabilidad. No requieren de obras geotécnicas de estabilización	0.01-0.17
MEDIO	Los riesgos medios, son característicos de áreas con amenazas medias principalmente. Se deben adelantar estudios detallados para la definición de las obras geotécnicas necesarias para mitigar este riesgo de ser posible	$0.17 < IR < 0.49$
ALTO	Las zonas de riesgo alto, se deben a las altas probabilidades de falla de las laderas y/o la alta vulnerabilidad física de las edificaciones, se deben adelantar obras geotécnicas con el fin de mitigar este riesgo alto, o desarrollar estudios detallados	0.5

ARTÍCULO 19. CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN ZONAS O ÁREAS DE AMENAZA ALTA Y MEDIA POR MOVIMIENTOS EN MASA. En aplicación del principio de precaución, bajo condiciones de variabilidad climática se establecen los siguientes condicionamientos:

1. El responsable del proceso de urbanización, parcelación y/o construcción de obra nueva para la solicitud de la respectiva licencia deberá adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo en función de la zonificación de amenaza del estudio, y conforme a ella, para las zonas de amenaza media y baja se debe garantizar la mitigación de la amenaza y/o riesgo. Estos estudios detallados AVR deberán incluir el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.
2. El responsable del proyecto deberá ejecutar las medidas de mitigación de riesgos asociadas a cada uno de los procesos generadores de amenaza identificados y caracterizados en el estudio detallado, de tal manera que se garantice la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las nuevas construcciones y del entorno durante la vida útil del proyecto. Las medidas pueden ser restricciones en el aprovechamiento y ocupación del área, obras de ingeniería o las que se consideren necesarias para la reducción del riesgo.
3. El Alcalde municipal y su secretario de Planeación adelantarán el control de inspección y seguimiento de los procesos de urbanización, parcelación y/o construcción, realizando visitas o inspecciones periódicas durante la ejecución de las obras e implementación de las medidas de mitigación. Los estudios detallados de amenazas y riesgos por fenómenos de remoción en masa deben estar disponibles para consulta en la obra.
4. Previo a la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado en su totalidad las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
5. La secretaría de Planeación municipal deberá verificar la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por movimientos en masa para el

otorgamiento de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados uso residencial, comercial e industrial.

6. El urbanizador deberá incluir dentro de la licencia de urbanismo una póliza de garantía de la estabilidad de las obras de mitigación construidas en las áreas de cesión, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.
7. El urbanizador, y/o constructor responderá civilmente por la estabilidad de las obras de mitigación construidas dentro de las áreas comunes; el mantenimiento y conservación, serán responsabilidad de los propietarios.
8. El titular de la licencia urbanística y/o el urbanizador, parcelador o constructor deberá tomar todas las medidas de prevención para que dentro del proceso constructivo se garantice la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las nuevas construcciones y de las edificaciones vecinas, así como los elementos constitutivos del espacio público, siguiendo los requisitos establecidos en las normas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10, la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las que los modifiquen, adicionen o sustituyan

ARTÍCULO 20. ESTUDIOS DETALLADOS EN ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO MEDIO Y ALTO. Las zonas de amenaza alta y media, así como los sectores con índice de riesgo medio y Alto de la cabecera municipal, deberán adelantar estudios detallados en el procesos de licenciamiento urbanístico como lo establece el artículo 22 y 23 del decreto 1469 de 2010 o el decreto que lo modifique, para lo cual la Secretaría de Planeación exigirá los lineamientos técnicos para el desarrollo de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo. En caso de que tal estudio implique modificaciones en el EOT, su incorporación deberá surtir el trámite de concertación con las autoridades competentes.

Parágrafo 1. La administración municipal en un plazo de dos años, deberá actualizar y desarrollar el Inventario de las viviendas a reubicar en zonas de alto riesgo por movimientos en masa.

Parágrafo 2. Posterior a una declaratoria de calamidad pública, la Secretaria de Planeación deberá delimitar los polígonos que deben ser declarados de utilidad pública ante la urgencia de intervención para la construcción de las obras de mitigación de riesgos.

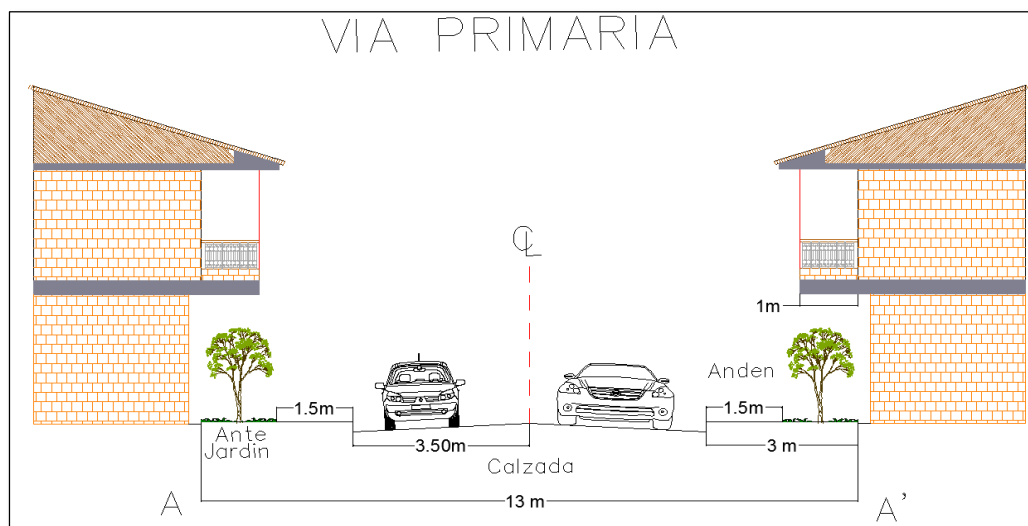
CAPITULO 3 NORMAS URBANISTICAS

ARTÍCULO 21. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE. De acuerdo con los lineamientos de estándares urbanísticos, el diagnóstico de los perfiles viales actuales y sus elementos constitutivos, se establece la clasificación vial urbana para el municipio de Curití con sus respectivos perfiles, los cuales se especifican en el Plano N° U 17 Perfiles Viales Propuestos y el plano N° U 18 Clasificación vial urbana:

- a. **Vías urbanas Primarias.** Estructuran de manera general la totalidad del área urbana, formando circuitos viales que facilitan la fluidez e intercomunican los diferentes sectores con vías

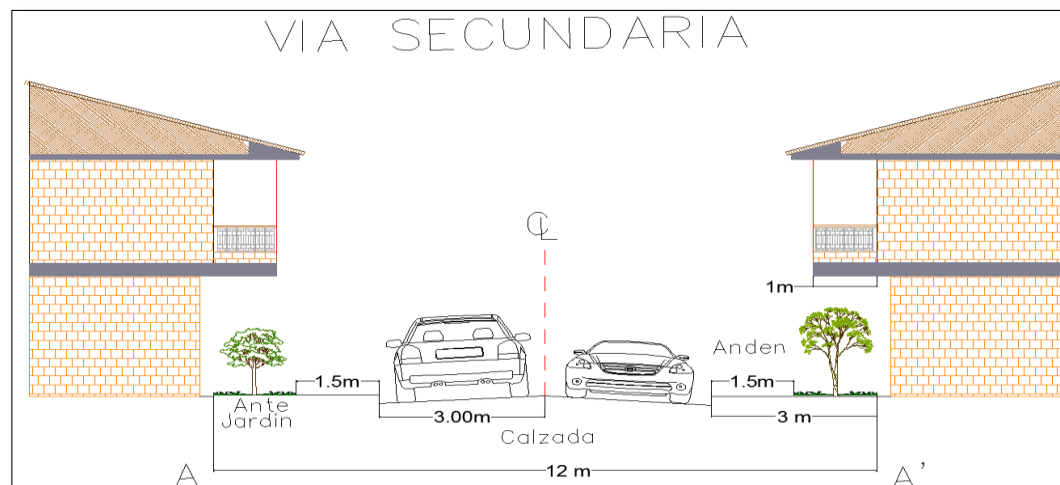
regionales que se relacionan con el área urbana. Sus características espaciales y paisajistas le otorgan la mayor jerarquía.

DIMENSIONES DEL PERFIL			
Ancho Total (mts)	Calzada (mts)	Andén (mts)	Zona Verde (mts)
13.0	7.0	1.50	1.50



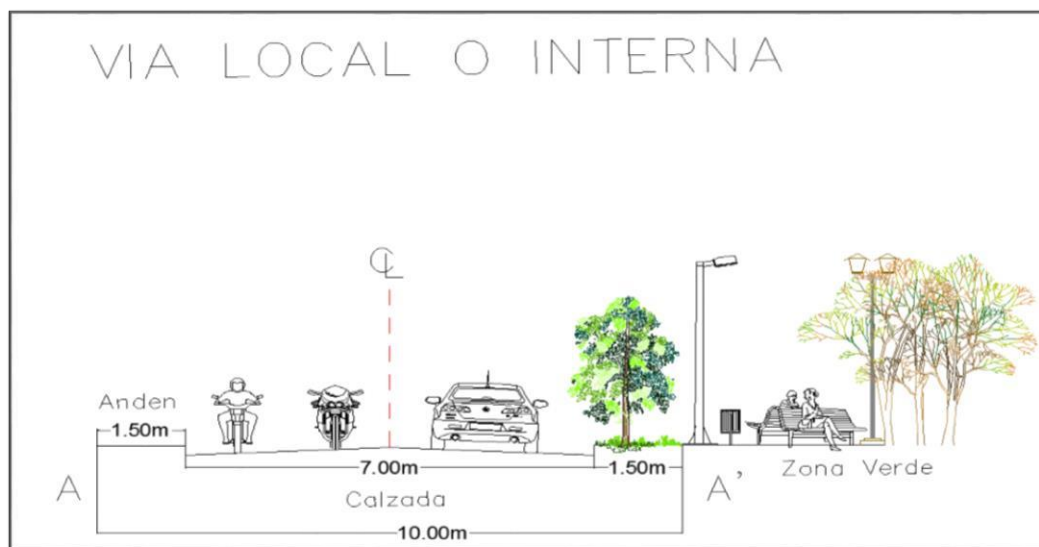
- b. Vías urbanas secundarias.** Su función principal es la de intercomunicar los diferentes sectores urbanos con las vías urbanas principales. Su imagen paisajística de menor escala le otorga una menor jerarquía.

DIMENSIONES DEL PERFIL			
Ancho Total (mts)	Calzada (mts)	Andén (mts)	Zona Verde (mts)
12.0	6.0	1.50	1.50



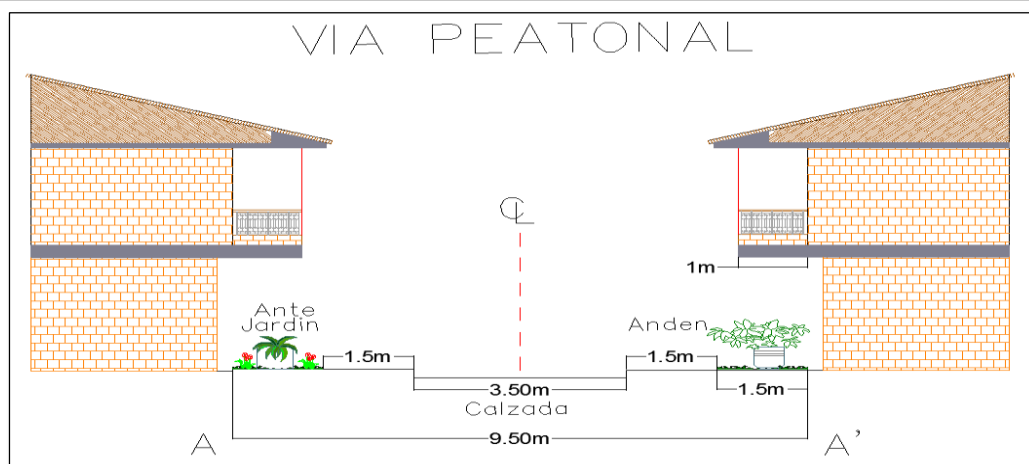
- c. Vías locales o internas.** Su función principal es la de inter-relacionar las diferentes manzanas que conforman una zona y estas con las vías urbanas secundarias o principales. Sus características espaciales e imagen paisajística le otorgan el carácter de vía de barrio.

DIMENSIONES DEL PERFIL		
Ancho Total (mts)	Calzada (mts)	Anden (mts)
10.0	7.0	1.50



d. Vías peatonales. Su función principal es la de crear un corredor de tránsito peatonal en el cual solamente podrán ingresar las ambulancias, carros cisternas de Bomberos, vehículos de auxilio. Sus características particulares pueden permitir la comunicación peatonal entre dos vías dentro de una manzana.

DIMENSIONES DEL PERFIL			
Ancho Total (mts)	Calzada (mts)	Anden (mts)	Zona Verde (mts)
9.50	3.5	1.50	1.50



ARTÍCULO 22. USOS DEL SUELO URBANO. DEFINICIÓN. Los Usos del Suelo Urbano son la destinación asignada al territorio de acuerdo con su vocación natural, la cual permite un desarrollo

de actividades propias de su uso y están acompañadas de una infraestructura vial y de servicios destinada para tal fin.

ARTÍCULO 23. CATEGORIAS DE LOS USOS DE SUELO. Adóptese las siguientes categorías para la clasificación de los usos del suelo urbano del Municipio de Curití:

- a. Uso Principal: comprende el tipo de utilización asignado a un terreno en el que la actividad o actividades están dadas de acuerdo con la potencialidad, productividad y sostenibilidad, con miras a estructurar y consolidar el carácter y función asignados al sector.
- b. Uso Compatible: comprende el tipo de utilización asignado a un terreno, el cual contribuye al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal sin ser su principal renglón.

Parágrafo 1. Las actividades que no estén comprendidas dentro de las categorías de principal y compatible se entenderán como prohibidas. Esta modificación aplicará para el suelo urbano.

Parágrafo 2. La aplicación y reglamentación de las categorías para la clasificación de los usos del suelo urbano, deberá tener en cuenta las disposiciones consignadas en los artículos relacionados con los condicionamientos específicos para el funcionamiento de establecimientos, las áreas mínimas de lote y la norma básica para el manejo de las fichas normativas.

ARTÍCULO 24. OBJETIVOS DE USO DEL SUELO URBANO. La asignación de usos del suelo urbano se realiza para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias de la función urbana del municipio de Curití.
- b. Generar la descentralización espacial del empleo y la actividad productiva, mediante el fortalecimiento y la generación de nuevos núcleos de desarrollo, al servicio de las áreas residenciales, con el fin de enriquecer la vida ciudadana.
- c. Consolidar la actividad residencial y proteger las áreas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades incompatibles.

ARTÍCULO 25. CLASES DE USOS. Adóptese la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano del municipio de Curití:

- a. Residencial: Comprende las diferentes formas de vivienda y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.
- b. Comercial y de servicios: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes; pueden ser actividades comerciales escala local o regional. Comercio de escala local es el que se realiza en la modalidad de predio a predio en pequeños locales individuales como extensión de los usos de vivienda o institucionales.
- c. Institucional o dotacional: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, recreativos y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura). Se encuentran aquí los servicios de gobierno; los servicios

sociales que son los que prestan los establecimientos institucionales del equipamiento básico como colegios, centros de salud, centros recreativos, plaza de mercado, matadero, cementerio, plaza de ferias o bomberos y los que prestan el equipamiento complementario como las iglesias; los servicios públicos que son los establecimientos que ocupan las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos domiciliarios; los de infraestructura que corresponden a la actividad de generación, almacenamiento, conducción o tratamiento de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado o aseo público.

- d. Recreacional: Actividades de esparcimiento, turismo y recreación pasiva y activa abiertos al público.

Recreación activa: Es la que se realiza en escenarios deportivos o al aire libre en extensiones de terreno que hacen parte del medio ambiente y el patrimonio verde del Municipio.

Recreación ambiental: Actividad con fines de recreación contemplativa desarrolladas en áreas naturales de gran importancia ambiental con riqueza paisajista y/o importancia ambiental en la cual solo se observan los escenarios sin generar conflictos con su utilización.

- e. Industrial: Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas. Industria es la actividad de transformación de materias primas no agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos. Agroindustria es la actividad que de transformación de productos agrícolas que se realiza en establecimientos urbanos o rurales.

- f. Zona Verde: Son zonas de la ciudad formados por áreas libres que sirven como zonas de descanso, esparcimiento o para realizar actividades ecológicas en las cuales debe restringirse el desarrollo de usos urbanos distintos al equipamiento comunal y recreación.

ARTÍCULO 26. DEFINICIÓN DE ESTABLECIMIENTOS. Un establecimiento es el edificio o zona donde se realiza una actividad comercial, institucional, recreativa o industrial. Los establecimientos están directamente relacionados con los usos del suelo por cuanto denotan actividades que se realizan en los edificios o zonas que componen el sistema urbano.

ARTÍCULO 27. ADOPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME CIIU. Para la clasificación de los establecimientos y las actividades en el Municipio de Curití, se adopta el Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas CIIU, adaptada para Colombia por el DANE

Para identificar los usos permitidos en cada área de actividad se debe consultar la siguiente tabla denominada Matriz de establecimientos.

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES					
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5
DEFINICIÓN	Los establecimientos que se desarrollan en modalidad de predio a predio, tienen escala local. Son establecimientos que ofrecen atención al público con poco	Los establecimientos que se desarrollan en centros, ciudadelas comerciales con unidad arquitectónica y urbanística o con modalidad mayor de dos predios. Pueden	Son establecimientos que se desarrollan sobre sectores de circulación tanto peatonal como vehicular, los cuales requieren de una infraestructura	Son establecimientos que requieren estructuras especiales tanto para la exhibición como para la protección.	Son establecimientos que generan de alto impacto físico, y ambiental.

	grado de permanencia	tener escala metropolitana. Son establecimientos que requieren estructuras adecuadas para recibir público con alto grado de permanencia	específica para el funcionamiento de la actividad.		
VENTA DE BIENES	Tiendas, micro mercados, Cafeterías, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, misceláneas, panaderías, pastelerías, reposterías, dulcerías, fruterías, Floristerías, ópticas, Cacharrerías, ferreterías con áreas menores a 40 m², venta de artesanías, cerrajerías, heladerías, licoreras.	Supermercados, carnicerías, pescaderías, almacenes de muebles y electrodomésticos, almacenes de ropa, calzado, carteras y similares, boutiques, joyerías y relojerías, discotiempos, almacenes fotográficos, almacenes de instrumental científico, almacenes de artículos eléctricos, compraventas (prenderías), Almacenes de Repuestos, vidrierías.	Distribuidoras, depósitos o bodegas con áreas menores a 2000 m², exhibición y venta de vehículos y motocicletas, venta minorista de insumos agrícolas.	Graneros, estancos, depósitos o bodegas (venta mayorista), depósitos de materiales de construcción con áreas mayores a 2000 m², venta mayorista de insumos agrícolas, y maquinaria pesada.	Estaciones de servicio.
VENTA DE SERVICIOS	Peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, Sastrerías, alquiler de vestidos, Modisterías, restaurantes, venta de comidas rápidas, video juegos, video tiendas, parqueaderos, remontadoras de calzado, reparación de aparatos electrónicos, reparación de bicicletas, centros de servicio de telecomunicaciones, Oficinas profesionales individuales liberales, Oficinas de correo, Oficinas de mensajería.	Fuentes de soda, billares, pizzerías, academias, Gimnasios, oficinas profesionales, Inmobiliarias, Agencias de Seguros y Vigilancia, Agencias de Viajes, Entidades Financieras, compañías de seguros, tipografías, litografías, plomerías, veterinarias, hoteles, Tapicerías, lavaderos de carros, Servicentros mantenimiento de (vehículos), Montallantas, salsamentarías.	Desayunaderos, café conciertos, canchas de bolo criollo y tejo, casinos, bingos, talleres de pintura, talleres de electricidad, reparación de electrodomésticos, cines, casas distribuidoras e importadoras, plazas de mercado, salas de velación, paradores turísticos, diagnosticentros, Talleres de mecánica y latonería automotriz, talleres de motocicletas.	Servicios fúnebres, crematorios, bodegas de almacenamiento, bares.	Griles, whiskerías. Tabernas, discotecas, apartahoteles, moteles, residencias, centros nocturnos, casas de lenocinio.
ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES					

	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
DEFINICIÓN	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento básico y que no requieren medidas de control ambiental y físico.	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento básico y que requieren medidas de control ambiental y físico.	Son establecimientos que hacen parte del equipamiento colectivo, de alto impacto y condicionados a medidas de control ambiental y físico, que se localizan preferentemente contra o en la periferia de las zonas urbanas.
TIPO	Colegios, escuelas, institutos, guarderías, jardines infantiles, hasta 200 alumnos, bibliotecas, monasterios, iglesias y centros de culto con una capacidad de hasta 250 personas, comisarias, centros de atención inmediata CAI, entidades de servicios públicos, centros de salud locales, salones comunales, centros de atención a población vulnerable (niñez, tercera edad), sedes de organizaciones cívicas y comunitarias.	Colegios, escuelas, institutos, universidades, guarderías, jardines infantiles, centros de educación formal y no formal con una capacidad mayor de 200 alumnos, bibliotecas, teatros, museos, monasterios, iglesias y centros de culto con una capacidad mayor de 250 personas, centros de salud regionales, hospitales, IPS, Centros administrativos municipales, departamentales y nacionales (Alcaldía, personería, contraloría, defensoría del pueblo, casa de justicia, juzgados, sedes de entidades administrativas del orden departamental y nacional, entre otras), notarias, CIS, laboratorios clínicos, clínicas, EPS, centros de atención a población vulnerable (familia, mujer, juventud, desplazados), centros de bienestar familiar regional, centros culturales y artísticos, terminales de transporte urbanos.	Cementerios, Parques Cementerios, comandos militares y de policía, plazas de ferias, terminales de transporte intermunicipales, centrales de abastos, cárceles, plantas de tratamiento, fiscalías, institutos de medicina legal.
ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS			
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
DEFINICIÓN	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento básico.	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento colectivo.	Son establecimientos y zonas de recreación activa que requieren de infraestructura especializada para la prestación de servicios.
TIPO	Parques, zonas verdes, campos deportivos múltiples, parques ecológicos, paseos peatonales y ciclos peatonales, plazas y plazoletas.	Clubes sociales, polideportivos.	Centros de espectáculos, coliseos, estadios, centros masivos de recreación.
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES			
DEFINICIÓN	Su actividad principal es la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo.		
PEQUEÑA	Industrias de bajo impacto ambiental y físico con planta de personal hasta de 10 trabajadores y un máximo de 120 m ² de construcción, las cuales producen bajos niveles de ruido, olores y efectos contaminantes, no requieren de zonas de cargue y descargue y su horario de funcionamiento es diurno.		
MEDIANA	Industrias de bajo impacto ambiental y alto impacto físico con planta de personal entre 11 y 50 trabajadores y un máximo de 500 m ² de construcción, pueden demandar la disposición de infraestructura especializada y adecuación de edificaciones para su funcionamiento y requieren de zonas de cargue y descargue.		
GRANDE	Industrias de alto impacto ambiental y alto impacto físico con planta de personal superior a 50 trabajadores y un área de construcción mayor de 500 m ² . Deben funcionar en edificaciones especializadas con la infraestructura adecuada y requieren de zonas de cargue y descargue.		

Parágrafo. Cuando surjan revisiones de las actividades económicas incluidas en el CIIU, por parte de las autoridades competentes, la Secretaria de Planeación las evaluará y les asignará la clasificación respectiva mediante Resolución motivada, en las áreas de actividad establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 28. CONDICIONAMIENTOS ESPECÍFICOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS.

El funcionamiento de determinados establecimientos comerciales, institucionales, industriales y/o recreativos, tendrán los siguientes condicionamientos, los cuales serán de obligatorio cumplimiento para su viabilidad de localización y funcionamiento.

- a. Los nuevos establecimientos de grilles, bares, tabernas, whiskerías, discotecas y similares clasificadas como comercio grupo 5, podrán funcionar en la periferia del municipio con unidad arquitectónica y urbanística cerrada que estén establecidos como áreas de actividad mixta y deberá existir entre estos y los establecimientos institucionales una distancia mínima comprendida por la circunferencia definida en un radio de 200 mt lineales por todos sus lados, tomados desde el centro de la entrada principal del establecimiento solicitante hasta el centro de la entrada principal del establecimiento institucional más cercano.
- b. Los montallantas, diagnosticcentros y estaciones de servicio, clasificadas en el comercio grupos 3, 4 y 5 respectivamente tendrán los siguientes condicionamientos:
 1. Las Estaciones de Servicio existentes, podrán continuar con su funcionamiento respecto al concepto de uso de suelo, en el área de actividad en la cual se encuentren localizadas. En el evento de cambio de la actividad, la nueva disposición para los predios en donde se localicen, será de área de actividad mixta de acuerdo a la clasificación que posea el eje vial donde se encuentren ubicadas.
 2. Para los nuevos desarrollos de este tipo de establecimiento no podrán localizarse a menos de 60 mt de áreas residenciales.
 3. Los montallantas y diagnosticcentros podrán funcionar sobre ejes que estén clasificados dentro del área de actividad mixta.
 4. Los nuevos establecimientos de montallantas deben cumplir con el espacio correspondiente al parqueo de vehículos para su funcionamiento, dentro de la propiedad privada, en una proporción de 3 cupos por cada 40 m² de área construida, y aquellos que se encuentren funcionando en la actualidad, no deberán ocupar áreas de espacio público.
- c. Para los establecimientos farmacéuticos minoristas, conforme a lo establecido en el Decreto Ley No. 2200 de 2005, deberá existir entre el establecimiento farmacéutico minorista solicitante y el establecimiento farmacéutico minorista más cercano, una distancia mínima comprendida por la circunferencia definida en un radio 75 mt lineales por todos sus lados, medidos desde el centro de la entrada principal del establecimiento farmacéutico minorista solicitante hasta el centro de la entrada principal del establecimiento farmacéutico minorista más cercano.
- d. Los establecimientos y/o actividades compatibles con el uso de suelo residencial, podrán únicamente funcionar bajo las disposiciones normativas consignadas en el presente ordenamiento.
- e. El equipamiento comunal de tipo institucional que requiera para su funcionamiento la disposición del 100 % del área del predio en este uso, podrá localizarse en áreas con usos diferentes al residencial, debiéndose propender por su concentración en determinadas zonas que hagan parte del área influencia inmediata de las áreas residenciales, con el fin de

garantizar la accesibilidad a los servicios dotacionales sin generar impacto sobre la actividad residencial.

- g. En los sectores con estrato socioeconómico 6, solo se permitirán los establecimientos de comercio correspondientes a tiendas, micro mercados y papelerías clasificados como venta de bienes grupo 1.
- h. Los establecimientos de comercio que ubiquen dentro del mismo, juegos de habilidad, destreza y azar que reciban una contraprestación en dinero o especie, deberán estar localizados sobre áreas de actividad mixta, obtener de la Secretaría de Planeación el concepto de viabilidad para el funcionamiento del juego en el sitio solicitado de acuerdo a las reglamentaciones establecidas para el efecto y deberá existir entre el establecimiento comercial y los establecimientos institucionales grupos 1 y 2, una distancia mínima comprendida por la circunferencia definida en un radio de 100 mt lineales por todos sus lados, tomados desde el centro de la entrada principal del establecimiento solicitante hasta el centro de la entrada principal del establecimiento institucional más cercano.
- i. Para los establecimientos de videojuegos, deberá existir entre el establecimiento comercial y los establecimientos educativos, una distancia mínima comprendida por la circunferencia definida en un radio de 100 mt lineales por todos sus lados, tomados desde el centro de la entrada principal del establecimiento solicitante hasta el centro de la entrada principal del establecimiento educativo más cercano.
- j. La ubicación de nuevos establecimientos institucionales clasificados como grupo 3, o cualquier tipo de modificación en la actividad de los existentes, estarán sujetos a la realización de un estudio técnico para su implantación y/o adecuación para los existentes, cuyos requisitos serán establecidos por la Secretaría de Planeación. Este estudio será evaluado y aprobado por el comité técnico de la Administración Municipal para ser adoptado mediante resolución motivada por el Alcalde Municipal.
- k. Para la expedición de concepto de uso de suelo para establecimientos ubicados en conjuntos y urbanizaciones, o edificaciones sometidas al régimen de copropiedad, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el respectivo reglamento de propiedad de horizontal y el acta de asamblea de copropietarios en la cual se autorice el funcionamiento del establecimiento, teniendo en cuenta que para edificaciones en altura destinados a uso residencial, solo se permitirán en el primer nivel.
- l. Para los casos en los cuales se requieran y/o efectúen ampliaciones, modificaciones o adecuaciones en las construcciones o edificaciones donde se desarrollará el funcionamiento del establecimiento, se deberá contar con la licencia respectiva y la expedición del concepto de uso de suelo.
- m. En los casos en los cuales se solicite concepto de viabilidad de uso de suelo para el funcionamiento de dos o más establecimientos en un mismo predio, se deberá tener en cuenta para su viabilidad, la afinidad de las actividades y la similitud de horarios de funcionamiento.

Parágrafo. Los condicionamientos mencionados en el presente artículo deberán tener en cuenta las disposiciones consignadas en el código de policía.

ARTÍCULO 29. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los tratamientos urbanos, son las actuaciones urbanas que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente. Los tratamientos definen la manera como se construye el modelo territorial, la sostenibilidad del modelo está, precisamente, definida en las respuestas que dan los tratamientos y los programas

estructurantes al espacio urbano. Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio, y este manejo diferenciado se evidencia en el Plano N° U 09 Tratamientos Urbanísticos.

ARTÍCULO 30. TRATAMIENTO DE DESARROLLO - TDE. El Tratamiento de Desarrollo garantiza la incorporación al proceso de urbanización de los predios sin desarrollar. Se consideran sectores sin desarrollar aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización, construcción o saneamiento y en algunos casos no han realizado las cesiones correspondientes.

El tratamiento de Desarrollo tiene los siguientes tipos:

- a) Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1. Es aquel dirigido a incorporar nuevos predios al proceso de urbanización con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, de espacio público, de servicios públicos o de especificaciones de urbanización de manera que contribuya a la forma y estructura urbana definida en el EOT.
- b) Tratamiento de Desarrollo Tipo 2. TDE – T2. Es aquel dirigido principalmente a ofrecer soluciones de vivienda de interés social, mediante la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, de servicios públicos y de especificaciones de urbanización de manera que contribuya a la forma y estructura urbana definida en el EOT.

Parágrafo 1. En ningún caso, el propietario o urbanizador del área objeto del proyecto, podrá escriturar y hacer entrega de lotes o inmuebles sin haber realizado en su totalidad las obras de urbanismo (Infraestructura de servicios, Vías, Zonas Verdes, Andenes, etc.). El Municipio no recibirá ningún tipo de obra sin el pleno cumplimiento de estos requisitos.

Parágrafo 2. En el tratamiento de Desarrollo Tipo 2, el propietario o urbanizador del área objeto del proyecto deberá entregar los diseños arquitectónicos, estructurales y demás Estudios Específicos que se requieran para la construcción de las edificaciones del proyecto debidamente aprobados por la secretaria de planeación municipal. Estos desarrollos en ningún caso podrán reformar la tipología de diseño inicial.

ARTÍCULO 31. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN – TCS. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de los sectores desarrollados, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o proyectado, cuya forma y estructura urbana es adecuada a la propuesta en el EOT.

ARTÍCULO 32. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL – TMI. Es aquel tratamiento a ser aplicado en los sectores localizados en el suelo urbano con desarrollo incompleto no planificado, situado en zonas carentes de infraestructura, espacio público y equipamiento comunal permitiendo así la adecuación de sectores, estructuras o edificaciones desarrolladas, que requieren mejorar sus condiciones de dotación de equipamientos básicos, de servicios públicos y de calidad urbanística, así como su accesibilidad y espacio público.

ARTÍCULO 33. TRATAMIENTO DE SUSTITUCIÓN DE USO – TSU. El tratamiento de sustitución de uso es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que se encuentren en áreas o en sectores afectados de manera conjunta por las zonas tipificadas como de amenaza natural alta,

áreas de alta pendiente y/o las áreas de ronda hídrica definidas por el Estudio de Cota de Inundación urbana; en las cuales se ubiquen edificaciones, deberán ser sustituidos al uso de protección ambiental.

Parágrafo 1. Los Estudios Técnicos que deben anteceder las determinaciones que la Administración Municipal asuma para los sectores con este tipo de tratamiento, serán a escala 1:100 o superior, con el propósito de identificar específicamente las viviendas que deben ser objeto de sustitución así como determinar las obras de estabilización que se deban adelantar para mejorar los sectores, que como resultado del estudio, sean técnicamente viables.

Parágrafo 2. En ningún caso se permitirá el incremento en los índices de ocupación ni de construcción. Los predios que lleguen a quedar sin desarrollar, localizados en estas zonas, quedarán como parte integral del sistema de protección ambiental.

ARTÍCULO 34. DEFINICIÓN DE AREA DE ACTIVIDAD. Las áreas de actividad son las divisiones superficiarias que denotan un uso del suelo urbano principal determinado con la asignación de los usos principal y compatible correspondientes. Se encuentran espacializadas en el plano N° U 08.

ARTÍCULO 35. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL Tipo 1 y Tipo 2. AAR – T1 y AAR – T2. Las áreas de actividad residencial son las que se designan como lugares de habitación y alojamiento permanente dentro de la ciudad configurando un tejido urbano específico. Existirán áreas tipo 1 y tipo 2.

- a. Área de Actividad Residencial Tipo 1: Son aquellas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional, en las cuales se permitirá la actividad de pequeña industria, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la Clasificación de Establecimientos Industriales.
- b. Área de Actividad Residencial Tipo 2: Son aquellas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional para vivienda de interés social y/o prioritario, en las cuales no se permitirá ningún tipo de actividad industrial, cualquiera sea la escala.

ARTÍCULO 36. USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Residencial AAR:

- a. Área de Actividad Residencial Tipo 1.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Residencial	Comercio, grupo 1 Institucional, grupo 1 Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña Industria

b. Áreas de Actividad Residencial Tipo 2.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Residencial	Comercio, grupo 1 Institucional, grupo 1 Recreativo, grupo 1 y 2

Parágrafo. El comercio que se desarrolle en las viviendas localizadas en estas áreas, tendrá los siguientes condicionamientos:

- a. Para comercio en vivienda unifamiliar y bifamiliar podrá existir comercio en el primer piso en predios con las áreas mínimas de lote y una altura mínima de 2 pisos de la unidad de vivienda.

ARTÍCULO 37. ÁREAS DE ACTIVIDAD MIXTA AAM. Se definen como áreas de actividad mixta a aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo y por su localización dentro de la ciudad se constituyen en sectores de atracción de actividades generadoras de empleo, comercio y servicios, las Áreas de Actividad Mixta: son aquellas donde la actividad comercial requiere de infraestructura adecuada para el desarrollo de la actividad comercial a escala Municipal, o que cumpla con los requisitos exigidos para el establecimiento de la Mediana Industria.

ARTÍCULO 38. USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MIXTA. Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Mixta AAM:

- a. Área de Actividad Mixta – AAM

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Comercio, grupo 1, 2 y 3. Institucional, grupo 1 y 2.	Residencial Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña y Mediana industria

ARTÍCULO 39. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA – AAE. Son áreas que desarrollan usos de equipamiento comunitario, espacio público y actividades especializadas de servicios municipales. Se distinguen dos (2) tipos de zonas en estas áreas de actividad:

- a. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales – ZASI: Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, servicios públicos e institucionales. Son aquellas áreas donde la actividad institucional está enfocada a los servicios de equipamiento básico a escala municipal.
- b. Zonas de Actividad Recreativa. ZAR. Se localizan en estas zonas las áreas consolidadas como recreativas, tanto de tipo activo como pasivo, tales como: canchas, polideportivos, clubes y parques recreativos, etc.

ARTÍCULO 40. USOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA – AAE. Adóptense los siguientes usos en las zonas establecidas para las áreas de actividad especializada.

a. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales – ZAS.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Institucional,	Residencial Comercio, grupo 1 y 2 Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña Industria

b. Zonas de Actividad Recreativa. ZAR.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Recreativo	Comercio de apoyo

Parágrafo. El Comercio de apoyo para las Zona de Actividad Recreativa ZAR, estará limitado al establecimiento de servicios complementarios tales como pequeñas tiendas, kioskos, unidades sanitarias, entre otros, como apoyo a la actividad recreativa.

ARTÍCULO 41. DEFINICIÓN CESIONES. Las cesiones se clasifican en áreas de cesión tipo A o pública y áreas de cesión tipo B o privada y definen con carácter obligatorio las porciones de terreno que el urbanizador está obligado a dar a título gratuito al Municipio, a título de propiedad colectiva a los copropietarios de las urbanizaciones cerradas respectivamente. Las áreas de cesión tipo A o pública y tipo B o privada se calcularán sobre el área neta urbanizable del terreno por urbanizar.

ARTÍCULO 42. ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA. El área de cesión tipo A o pública se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso público, a fin de conformar las zonas verdes y el equipamiento comunal. En las áreas urbanas de desarrollo y expansión urbana, el área de cesión tipo A determinada según el porcentaje correspondiente, no podrá ser menor de 150 m², los cuales serán entregados obligatoriamente al municipio en un solo globo de terreno.

Parágrafo 1. Los proyectos localizados en áreas con Tratamiento de Desarrollo cuyo porcentaje de área de cesión tipo A sea menor a 150 m² deberán realizar como primera alternativa, una propuesta urbanística con predios vecinos con el fin de aumentar el área neta urbanizable. De no ser viable esta alternativa, el proyecto deberá acoger el mecanismo de entrega en dinero, de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Los predios urbanizados con tratamiento de desarrollo que hayan realizado las cesiones tipo A previamente a la aprobación del presente ordenamiento y posean la respectiva licencia de urbanismo vigente a la fecha de aprobación, no tendrán que realizar nuevas cesiones en el momento de expedición de licencia de construcción.

ARTÍCULO 43. INTEGRALIDAD DE LAS CESIONES. En el caso de sistema de tratamiento global, las cesiones para la conformación del espacio de uso público deberán ser cuantificadas y localizadas teniendo en cuenta la totalidad del área neta del globo.

ARTÍCULO 44. CESIONES DE PREDIOS RESULTANTES DE TRAMITACIONES. Cuando las unidades resultantes del proceso de tramitación global se destinan para el desarrollo de construcciones individuales o de lotes para posterior construcción individual, estos no deberán hacer nuevas cesiones tipo A.

ARTÍCULO 45. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA. Las áreas de cesión tipo A no podrán localizarse en terrenos que presenten las siguientes condiciones:

- Áreas de afectación vial, ambiental y de infraestructura de servicios públicos.
- Áreas colindantes con terrenos inestables o que presenten peligro por erosión, deslizamiento e inundación.
- Terrenos que no estén contiguos a vías vehiculares y/o peatonales
- Terrenos con pendientes superiores al 25%.
- Terrenos que hagan parte del sistema de protección ambiental.
- Terrenos que no presenten continuidad hacia el espacio público con interrupción por áreas privadas.

ARTÍCULO 46. DISTRIBUCIÓN DE LA CESIÓN TIPO A O PÚBLICA. La cesión tipo A o pública estará compuesta por:

- Equipamiento comunal: corresponden a las áreas libres o instalaciones físicas necesarias para el bienestar de la comunidad.
- Zonas verdes y espacio público: corresponde al área usada como complemento al plan general de espacio público.

ARTÍCULO 47. FORMAS DE UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA. Las áreas de cesión Tipo A pueden tener las siguientes formas de utilización:

- Áreas de Actividad Residencial.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal	Parque Vecinal, Plazoleta; Dura o Arborizada; Plaza Parque
	Centro Comunal, Guarderías, campos deportivos múltiples, Iglesias y centros de culto, Centros Culturales, Centros de Atención Inmediata – CAI, Centros educativos y de salud
Zonas Verdes y Espacio Público	Paseos ciclo-peatonales, Zonas Verdes, Alamedas.
	Sobre anchos de calzada, Sobre anchos de andén

- Áreas de Actividad Mixta.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal	Parque Urbano, Plaza Cívica, plazoletas
	Centros Culturales, Centros de Salud, CAI, Núcleos de servicios
Zonas Verdes y Espacio Público	Alamedas, Zonas Verdes Ciclo vías
	Sobre anchos para mejorar vías, Sobre anchos en andenes para mobiliario urbano.

c. Áreas de Actividad Especializada.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal	Parque Urbano, Plaza Cívica
	Servicios Culturales, Centros de Salud, CAI, Iglesias y centros de culto, Campos deportivos múltiples, equipamientos colectivos públicos.
Zonas Verdes y Espacio Público	Alamedas, Zonas Verdes Ciclo vías
	Sobre anchos para mejorar vías, Sobre anchos en andenes para mobiliario urbano.

Parágrafo 1. Las áreas de cesión tipo A que se encuentran en la actualidad y que resulten inconvenientes para destinarlas a las formas de utilización descritas en el presente artículo, podrán ser canjeadas por terrenos en otros sectores que cumplan las condiciones técnicas establecidas en el EOT, debiendo surtir el trámite respectivo enunciado en los artículos referentes a los mecanismos y procedimientos para la entrega de áreas de cesión tipo A.

Parágrafo 2. En todo caso, la entrega de la cesión tipo A o pública se realizará con arreglo a las disposiciones del plan parcial para los proyectos localizados en suelos de expansión urbana.

ARTÍCULO 48. PORCENTAJE DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA POR USOS. El porcentaje de área de cesión Tipo A para los predios se establece de acuerdo con su uso, así:

PORCENTAJE DE CESION TIPO A O PUBLICA POR USO	
Uso Residencial	22% del área neta urbanizable
Uso Comercial	17% del área neta urbanizable
Uso Institucional	15% del área neta urbanizable

ARTÍCULO 49. ÁREAS DE CESIÓN TIPO B O PRIVADA. El área de cesión tipo B o privada se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso colectivo a título de copropiedad dentro del desarrollo urbanístico, para proyectos tipo conjunto cerrado o edificios sometidos a régimen de copropiedad, con el fin de conformar las zonas recreativas, de equipamiento comunal y parqueaderos de visitantes requeridos por norma. Esta área de cesión debe ser liquidada en una proporción de 15 m² por cada 80 m² construidos.

ARTÍCULO 50. DISTRIBUCIÓN DE LA CESIÓN TIPO B O PRIVADA. La cesión tipo B o privada estará conformada por:

- Equipamiento comunal privado: corresponde a las instalaciones físicas y de recreación que completan la actividad residencial de los copropietarios.
- Espacio público comunal privado: corresponde al área destinada dentro del conjunto para peatonales, zonas verdes y áreas destinadas para parqueos de visitantes.

ARTÍCULO 51. FORMAS DE UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B O PRIVADA. Las áreas de cesión tipo B o privadas pueden tener las siguientes formas de utilización:

a. Áreas de Actividad Residencial.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal Privado	Salón múltiple, portería, cuarto de basuras, administración, canchas múltiples, juegos infantiles, piscinas, etc.
Espacio Público Comunal Privado	Zonas verdes, Paseos peatonales, alamedas, jardines, playas de parqueo y parqueaderos.

b. Áreas de Actividad Mixta.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal Privado	Auditorios, Administración, cuarto de basuras, Servicios de seguridad y vigilancia comunal, Depósitos comunales, Jardines, canchas, juegos infantiles
Espacio Público Comunal Privado	Zonas verdes, Paseos peatonales, Alamedas, Playas de parqueo, parqueaderos

c. Áreas de Actividad Especializada.

DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN	FORMAS DE UTILIZACIÓN
Equipamiento Comunal Privado	Bodegas comunales, Servicios de seguridad y vigilancia comunal, Jardines, canchas múltiples. Administración, Portería
Espacio Público Comunal Privado	Zonas Verdes, Paseos peatonales, Alamedas, Playas de parqueo. Parqueaderos.

Parágrafo 1. En ningún caso para los proyectos de urbanización sometidos a régimen de propiedad horizontal, el sistema vial interno del conjunto hará parte de las cesiones tipo B.

Parágrafo 2. Con excepción de los desarrollos tipo conjunto cerrado y copropiedades, las vías públicas realizadas en los desarrollos urbanísticos serán cedidas de manera gratuita y obligatoria al Municipio.

ARTÍCULO 52. MECANISMOS PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN SUELO URBANO. Las áreas de cesión tipo A o pública se entregarán mediante uno de los siguientes mecanismos:

- En un solo globo de terreno para la totalidad de las áreas de cesión tipo A dentro del proyecto.
- En un solo globo de terreno, establecido por el Municipio, para la totalidad de las áreas de cesión tipo A ubicado en un sector diferente al proyecto, para lo cual se efectuarán los respectivos avalúos comerciales tanto del predio donde se adelanta el proyecto, como del predio propuesto, a fin de establecer el equivalente que debe ser entregado por parte del urbanizador y/o propietario.
- En dinero, de presentarse uno de los siguientes casos:
 - Cuando las áreas de cesión presenten área inferior a la mínima exigida.
 - Cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.
 - Cuando no se cuente con globos de terreno identificados por el Municipio para ser entregadas como cesión tipo A.

Parágrafo 1. Para el mecanismo de compensación en dinero, se deberá efectuar el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar.

Parágrafo 2. Los dineros recibidos por concepto de áreas de cesión tipo A, tendrán una destinación específica y exclusiva para la realización de obras de equipamiento comunal, zonas verdes y espacio público, o la adquisición de predios o inmuebles para el mismo fin, de acuerdo a las formas de utilización establecidas en el EOT.

Parágrafo 3. En todos los proyectos objeto de entrega de áreas de cesión tipo A, el 50% del área total de cesión tipo A, deberá distribuirse espacialmente en un solo globo de terreno.

ARTÍCULO 53. MECANISMOS PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN PROCESOS DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Para los casos específicos de legalización de barrios, asentamientos o urbanizaciones, las áreas de cesión tipo A, podrán ser entregadas mediante uno de los siguientes mecanismos:

- Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder y el saldo en obras de equipamiento comunal dentro del área cedida, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar por parte del urbanizador y/o propietario.
- Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder, y el saldo, una parte en obras de equipamiento comunal dentro del área cedida y la restante en dinero, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar y el monto a entregar por parte del urbanizador y/o propietario.
- Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder, y el saldo en dinero, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar por parte del urbanizador y/o propietario.
- El 100% del área a ceder en obras de equipamiento comunal en un globo de terreno de cesión tipo A establecido por el Municipio, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar por parte del urbanizador y/o propietario.

ARTÍCULO 54. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN SUELO URBANO. Las áreas de cesión tipo A o pública se entregarán de manera obligatoria por el urbanizador de la siguiente forma:

- Todas las áreas objeto de cesión tipo A o públicas estarán claramente definidas dentro del plano urbanístico para la totalidad del proyecto y se viabilizarán mediante visita previa al terreno propuesto como áreas de cesión tipo A por parte de la secretaria de Planeación, la autoridad ambiental y la veeduría de la Personería municipal, de lo cual se suscribirá el acta respectiva.
- La incorporación de las áreas de cesión tipo A como áreas públicas, se hará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. De igual forma la escritura incluirá una cláusula en la cual se exprese que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

- c. La entrega formal de las áreas de cesión tipo A al municipio para su ingreso al inventario municipal, se realizará una vez se obtenga la respectiva licencia de urbanización para el desarrollo del predio y la escritura pública correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las obras del proyecto respectivo.
- d. La entrega material de las áreas de cesión tipo A, se adelantará conforme a lo establecido en el Decreto No. 1469 de 2010 o la norma que modifique el procedimiento.
- e. Las obras y dotaciones de las áreas de cesión Tipo A a cargo del urbanizador, deben ejecutarse de conformidad con los diseños y especificaciones técnicas aprobadas, y entregarse terminadas en su totalidad de manera tal que se garantice la accesibilidad y disfrute a las mismas, esto es con la infraestructura de servicios públicos, la superficie de rodadura vial cubierta con materiales rígidos (asfaltos, concreto, piedra, adoquín), zonas verdes empedradas y andenes en concreto con luminarias.
- f. Una vez acordado el mecanismo de entrega de las áreas de cesión tipo A, y en el caso particular que la entrega no se haga en forma inmediata, previamente a la iniciación de las obras y las ventas del proyecto, el urbanizador establecerá una póliza de garantía o, de no ser posible, mediante la constitución de un pagaré a favor del municipio por un periodo no mayor a seis (6) meses, con la cual se respalde el área total de cesión tipo A. De no cumplirse la entrega, dentro del periodo establecido, el Municipio hará efectiva la garantía, pero su ejecución en ningún caso reemplazará o variará el mecanismo de entrega de la cesión acordado inicialmente.

ARTÍCULO 55. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B O PRIVADA. Las áreas de cesión tipo B serán de entrega obligatoria por el urbanizador a los copropietarios de los desarrollos tipo conjunto cerrado y deberán entregarse completamente construidas y terminadas. Su forma de entrega será en el documento de propiedad colectiva o propiedad horizontal que se anexa a cada escritura de venta de las unidades del conjunto cerrado. Ninguna área de cesión tipo B podrá canjearse por dinero.

ARTÍCULO 56. ENTREGA DE CESIONES TIPO A O PÚBLICA Y TIPO B O PRIVADA PARA PROYECTOS POR ETAPAS. Para los proyectos de desarrollo por etapas, las áreas de cesión tipo A y B deberán ser continuas y estar claramente definidas y delimitadas para la totalidad del proyecto en los planos respectivos, previo al proceso de obtención de licencia.

ARTÍCULO 57. ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES TIPO A O PÚBLICA. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al Municipio, o este a ellos, la entrega de la cesión pública de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de carácter prioritario, o de interés público o social, establecidos en el presente EOT.

ARTÍCULO 58. SUBDIVISIÓN EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización, podrán plantearse con subdivisión del área en super-manzanas o manzanas, y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Las unidades de área útil privada pueden conformarse por super-manzanas, con área máxima

de dos (2) hectáreas, o manzanas con área máxima de media (1/2) hectárea, las cuales deberán estar rodeadas siempre por vías públicas.

- b. Al interior de las super-manzanas, el diseño del espacio público debe continuarse mediante sistemas de vías peatonales, de carácter público producto de las cesiones públicas.
- c. El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y de diseño, aprobadas por las empresa de servicios públicos para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
- d. Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- e. Ningún lote puede violar las disposiciones de tamaño mínimo de lote.

ARTÍCULO 59. SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. Consiste en la división de las super-manzanas o manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

ARTÍCULO 60. ÁREA MÍNIMA DE LOTE. Se reglamentan las dimensiones de lote mínimo permisible, las restricciones y prohibiciones de loteo individual y la posibilidad de globos de terreno.

USO DEL LOTE	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	60 m ²	5 m
Vivienda unifamiliar – VIS_Tipo 1 y 2.	35 m ²	3.50 m
Vivienda bifamiliar – VIS_Tipo 1 y 2.	70 m ²	7.00 m
Vivienda multifamiliar	200 m ²	8 m
Vivienda multifamiliar – VIS_Tipo 1 y 2.	120 m ²	
Comercio	120 m ²	5 m
Comercio Grupo 1	12 m ² de área en comercio para edificaciones nuevas como zona de uso compatible. 17 m ² de área en comercio para edificaciones antiguas como zona de uso compatible.	3 m
Comercio Grupo 2	40 m ² de área en comercio como uso compatible.	5 m
Institucional	200 m ²	8 m
Pequeña Industria	menos de 120 m ²	5 m

ARTÍCULO 61. FICHAS NORMATIVAS. Incorpórese al Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Curití las siguientes fichas normativas:

ARTÍCULO 62. FICHA NORMATIVA DEL CASCO ANTIGUO. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea del Casco Antiguo:

CASCO ANTIGUO										
1. Modelo										
	Tratamientos									
	Tratamiento de Consolidación. TCS.									
	Tratamiento de Sustitución de Uso. TSU.									
	b. Componentes del Modelo Territorial									
		Ambiental: Rondas de protección hídrica quebrada Curití. Espacio Público: parque, Cementerio Laico, Parque infantil.								
c. Equipamiento										
	Servicios complementarios: Culto, cultura, educación, salud y gobernabilidad.									
2. Edificabilidad.										
	a. Índices									
		Area de Actividad				Ocupación max		Construcción max		
		Residencial Tipo 1				0,65		2,30		
		Comercial y de servicios				0,74		2,70		
		Institucional y dotacional				0,87		3,40		
	b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)									
		Uso		Equipamiento Comunal – Zonas Verdes y Espacio Público				Total		
		Residencial		22%				22%		
		Comercial y de servicios		17%				17%		
		Institucional y dotacional		15%				15%		
	c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)									
		Uso		Equipamiento Comunal Privado			Espacio Comunal Privado			
		Residencial		15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.						
		Comercial y de servicios								
		Institucional y dotacional								
		Industrial								
3. Norma Externa.										
	Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos		
			Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos	
	Contra predios vecinos	Entre edificaciónes propias del Conjunto								
	AAR – T1	TCS	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 5.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 4.00 m	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m.	1/1 viv	1/7 viv	
	AAM	TCS						1/120 m²	1/60 m²	
	AAE – ZAS	TCS						1/180 m²	1/100 m²	
	AAE-ZVU	TCS						1/240 m²	1/180 m²	

ARTÍCULO 63. FICHA NORMATIVA VIVIENDA VIS-1. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea de Vivienda VIS 1 y VIS 2:

VIVIENDA VIS -1 Y VIS-2								
1. Modelo								
Tratamientos								
Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1.								
Tratamiento de Desarrollo Tipo 2. TDE – T2.								
Tratamiento de Mejoramiento Integral TMI								
b. Componentes del Modelo Territorial								
Ambiental:								
Espacio Público: vía al peaje								
c. Equipamiento								
Servicios complementarios: Comercio complementario								
2. Edificabilidad.								
a. Índices								
Area de Actividad		Ocupación max		Construcción max				
Residencial Tipo 1		0,60		3,30				
Residencial Tipo 2		0,70		3,00				
Comercial y de servicios		0,74		3,70				
Institucional y dotacional		0,87		2,61				
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Area Neta)								
Uso		Equipamiento Comunal – Zonas Verdes y Espacio Público				Total		
Residencial		22%				22%		
Comercial y de servicios		17%				17%		
Institucional y dotacional		15%				15%		
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Area Construida)								
Uso		Equipamiento Comunal Privado			Espacio Comunal Privado			
Residencial		15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.						
Comercial y de servicios								
Institucional y dotacional								
Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el decreto 075 de 2013. En donde se define el porcentaje de suelo que se debe destinar a vivienda VIS y VIP								
3. Norma Externa.								
Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos	
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos
Contra predios vecinos	Entre edificaciónes propias del Conjunto							
AAR – T1	TDE - T1 TMI	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 5.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 4.00 m	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m.	1/2 viv	1/10 viv
AAR- T2	TDE – T2						1/5 viv	1/15 viv
AAM	TDE-T1						1/90 m ²	1/60 m ²
AAE – ZAS	TDE-T1						1/180 m ²	1/100 m ²
AAE-ZVU	TDE-T1 TDE-T2						1/240 m ²	1/180 m ²

ARTÍCULO 64. FICHA NORMATIVA DE ZONA NORTE. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea de la Zona Norte:

ZONA NORTE									
1. Modelo									
	Tratamientos								
	Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1								
	b. Componentes del Modelo Territorial								
		Ambiental: ronda hídrica quebrada Curití Espacio Público: vía al peaje							
	c. Equipamiento								
	Servicios Complementarios:								
2. Edificabilidad									
	a. Índices								
		Área de Actividad				Ocupación max		Construcción max	
		Residencial Tipo 1				0,65		2,00	
		Comercial y de servicios.				0,74		2,30	
		Institucional y dotacional.				0,87		2,61	
	b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)								
		Uso		Equipamiento Comunal - Zonas Verdes y Espacio Público				Total	
		Residencial		22%				22%	
		Comercial y de servicios		17%				17%	
		Institucional y dotacional		15%				15%	
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)									
	Uso		Equipamiento Comunal Privado			Espacio Comunal Privado			
	Residencial		15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.						
	Comercial y de servicios								
	Institucional y dotacional								
Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el decreto 075 de 2013. En donde se define el porcentaje de suelo que se debe destinar a vivienda VIS y VIP									
3. Norma Externa									
	Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos				Parqueaderos		
			Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos
	Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto							
	AAR – T1	TDE – T1	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m.	1/1 viv	1/5 viv
	AAM	TDE – T1		R3 = 5.00 m.	R3 = 4.00 m	R3 = 7.00 m.	R3 = 7.00 m.	1/120 m ²	1/60 m ²
	AAE – ZAS	TDE – T1						1/180 m ²	1/120 m ²

ARTÍCULO 65. FICHA NORMATIVA DE ZONA SUR. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea Zona Sur 1:

ZONA SUR 1

1. Modelo

Tratamientos	
Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1	
b. Componentes del Modelo Territorial	
Ambiental:	Espacio público: vías urbanas
c. Equipamiento	
	Servicios Complementarios:

2. Edificabilidad

a. Índices			
	Área de Actividad	Ocupación max	Construcción max
	Residencial Tipo 1	0,70	3,50
	Comercial y de servicios	0,74	3,70
	Institucional y dotacional	0,87	4,00
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)			
	Uso	Equipamiento Comunal - Zonas Verdes y Espacio Público Metropolitana	Total
	Residencial	22%	22%
	Comercial y de servicios	17%	17%
	Institucional y dotacional	15%	15%
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)			
	Uso	Equipamiento Comunal Privado	Espacio Comunal Privado
	Residencial	15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.	
	Comercial y de servicios		
	Institucional y dotacional		

Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el decreto 075 de 2013. En donde se define el porcentaje de suelo que se debe destinar a vivienda VIS y VIP

3. Norma Externa

Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos	
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos
					Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto		
AAR-T1	TDE – T1	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m.	1/1 viv	1/5 viv
AAM	TDE – T1		R3 = 5.00 m.	R3 = 4.00 m	R3 = 7.00 m.	R3 = 7.00 m.	1/60 m	1/120 m²
AAE – ZAS	TDE – T1						1/180 m²	1/120 m²

ARTÍCULO 66. FICHA NORMATIVA DE ZONA ORIENTE. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea de Zona Oriente:

ZONA ORIENTE

1. Modelo

Tratamientos	
Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1	
b. Componentes del Modelo Territorial	
	Ambiental: ronda hídrica cauces innominados, áreas protección por alta pendiente del terreno Espacio público: vías urbanas
c. Equipamiento	
	Servicios Complementarios:

2. Edificabilidad

a. Índices			
	Área de Actividad	Ocupación max	Construcción max
	Residencial Tipo 1	0,70	2,00
	Comercial y de servicios	0,74	2,30
	Institucional y dotacional	0,87	2,61
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)			
	Uso	Equipamiento Comunal - Zonas Verdes y Espacio Público Metropolitana	Total
	Residencial	22%	22%
	Comercial y de servicios	17%	17%
	Institucional y dotacional	15%	15%
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)			
	Uso	Equipamiento Comunal Privado	Espacio Comunal Privado
	Residencial	15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.	
	Comercial y de servicios		
	Institucional y dotacional		

Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el decreto 075 de 2013. En donde se define el porcentaje de suelo que se debe destinar a vivienda VIS y VIP

3. Norma Externa

Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos	
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos
					Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto		
AAR-T1	TDE – T1	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m.	1/1 viv	1/5 viv
AAM	TDE – T1		R3 = 5.00 m.	R3 = 4.00 m	R3 = 7.00 m.		1/60 m	1/120 m²
AAE ZAS	TDE – T1						1/180 m²	1/120 m²

ARTÍCULO 67. FICHA NORMATIVA DE ZONA OCCIDENTE. Adóptese la siguiente norma para el área homogénea de la zona occidental:

ZONA OCCIDENTE

1. Modelo

Tratamientos			
Tratamiento de Mejoramiento Integral TMI			
Tratamiento de consolidación TCS			
Tratamiento de Desarrollo Tipo 1. TDE – T1			
b. Componentes del Modelo Territorial			
	Ambiental: áreas de Protección por alta pendiente		
	Espacio público: vías urbanas		
c. Equipamiento			
	Servicios Complementarios: Cancha municipal		

2. Edificabilidad

a. Índices			
	Área de Actividad	Ocupación max	Construcción max
	Residencial Tipo 1	0,70	2,00
	Comercial y de servicios	0,74	2,30
	Institucional y dotacional	0,87	2,61
b. Cesión Tipo A o Pública (sobre Área Neta)			
	Uso	Equipamiento Comunal - Zonas Verdes y Espacio Público Metropolitana	Total
	Residencial	22%	22%
	Comercial y de servicios	17%	17%
	Institucional y dotacional	15%	15%
c. Cesión Tipo B o Privada (sobre Área Construida)			
	Uso	Equipamiento Comunal Privado	Espacio Comunal Privado
	Residencial	15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos.	
	Comercial y de servicios		
	Institucional y dotacional		

Se debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el decreto 075 de 2013. En donde se define el porcentaje de suelo que se debe destinar a vivienda VIS y VIP

3. Norma Externa

Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos	
		Lateral	Posterior	Lado Menor Patio Interior	Conjuntos		Privados	Públicos
					Contra predios vecinos	Entre edificaciones propias del Conjunto		
AAR-T1	TDE – T1	R3 = 3.50 m sin vista 5.00 m con vista.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 5.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 4.00 m	R1 y R2 = 3.00 m. R3 = 7.00 m.	R1 y R2 = 5.00 m. R3 = 7.00 m.	1/1 viv	1/7 viv
AAM	TDE – T1						1/60 m	1/120 m²
AAE ZAS	TDE – T1						1/180 m²	1/120 m²

ARTÍCULO 68. NORMAS URBANISTICAS PARA ÁREAS CON DESARROLLO RESTRINGIDO.

Se delimitan en esta categoría los suelos rurales que no forman parte de los suelos de protección en ninguna de sus categorías y que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Las áreas catalogadas como de desarrollo restringido se señalan en el Plano N°. R 21 y están reguladas por las siguientes normas:

1. El índice de ocupación máximo de los suelos suburbanos y/o unidades de actuación será de 0.30 del área del predio o predios que los constituyan y se contará el área construida cubierta en planta, primer piso o nivel de terreno. El área restante, equivalente al 0.70 se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
2. En las unidades de actuación se deberá garantizar la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas en su totalidad y a cargo de los propietarios, mediante la expedición de la licencia de parcelación.
3. Para la acreditación de la auto prestación de servicios públicos deberá contar con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por la Corporación Autónoma Regional de Santander.
4. Las Áreas de actividad comercial y de servicios en suelo suburbano (ACS), corresponden a aquellas zonas destinadas para la instalación y desarrollo de establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas, reguladas por las siguientes normas:

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN SUELO SUBURBANO	
Unidad mínima de actuación	Dos (2) hectáreas
Índice de ocupación	30% del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación
Índice de construcción	0.70 del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación
Porcentaje de cesión Tipo A	5% con destinación: Equipamiento comunal, zonas verdes, espacio público y vías
Clasificación de Usos del Suelo	
Uso Principal	Comercio y servicios
Uso Compatible	Equipamientos y/o dotacionales, recreacional, residencial

Las unidades prediales que se desarrollen dentro de esta área de actividad como clubes campestres con cabañas privadas, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal y se deberá tramitar la respectiva licencia de parcelación y visto bueno a planos de propiedad horizontal para definir las áreas privadas de estas y las áreas comunes del club, en todo caso, el área mínima de terreno privado dentro de los clubes campestres para el desarrollo de las cabañas será de 400 m².

5. Las áreas de actividad industrial en suelo suburbano (AAI), son aquellas destinadas para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Estas áreas deberán funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos. Las normas aplicables corresponden a:

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL CURITI		REVISIÓN EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CURITI, SANTANDER. 2014 PROYECTO DE ACUERDO	 ALIANZA CONSULTORA & INGENIERIA Nit: 900305485-3
---	---	---	--

ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO SUBURBANO	
Unidad mínima de actuación	Dos (2) hectáreas
Índice de ocupación	30% del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación
Índice de construcción	0.70 del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación
Porcentaje de cesión Tipo A	3% con destinación: Equipamiento comunal, zonas verdes, espacio público y vías
Clasificación de Usos del Suelo	
Uso Principal	Industrial
Uso Compatible	Empresas de servicios complementarios a la industria (distribuidores de materia prima, bodegas, estaciones de servicios, otras)

ARTÍCULO 69. MODIFIQUESE EL ARTÍCULO 107 DEL DECRETO 060 DE 2008. Las áreas de vivienda campestre en suelo suburbano (AVC) corresponden a las zonas destinadas al uso residencial y recreacional de vivienda esporádica o permanente, cuyos espacios son concebidos para el descanso y el esparcimiento, se delimitan en el plano N°. R 21. Las normas aplicables a este suelo corresponden a:

ÁREA DE VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO SUBURBANO	
Unidad mínima de actuación	Tres (3) hectáreas
Índice de ocupación	30% del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación
Índice de construcción	0.70 del área del predio o predios que conforman la unidad de actuación, sin exceder una altura máxima de 2 pisos y altílo
Porcentaje de cesión Tipo A	8% con destinación: Equipamiento comunal, zonas verdes, espacio público y vías
Lote mínimo	2500 m ²
Clasificación de Usos del Suelo	
Uso Principal	Parcelación para vivienda campestre y afines
Uso Compatible	Forestal protector, servicios comunitarios rurales

Para que sea considerado altílo, el área construida no podrá exceder el 50% del piso inmediatamente anterior y su cubierta deberá ser inclinada.

Solo se podrá disponer de una unidad de vivienda por unidad predial resultante del proceso de parcelación o de subdivisión.

CAPITULO 4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 1: Los Planes Parciales.

ARTÍCULO 70. PLANES PARCIALES DEFINICIÓN. 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 todas las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de

actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 71. OBJETIVOS. Los objetivos de los planes parciales son:

- La definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.
- La incorporación de terrenos al proceso de urbanización.
- La adopción de la norma específica para la construcción, la gestión y la financiación del sector que se va a desarrollar.

ARTÍCULO 72. INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por el Municipio de Curití, como por las comunidades o por los particulares interesados de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del ARTÍCULO 27 de la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios.

Parágrafo: AREA DE PLANIFICACION Y AREA MINIMA DE ESTUDIO. Todo proyecto de plan parcial deberá delimitar el área de estudio por un área mínima de cinco (5) hectáreas con el fin de desarrollar una mejor estructuración del tejido urbano actual.

ARTÍCULO 73. PROCESO PARA LA VIABILIDAD, FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES. La totalidad del proceso y reglamentación para la viabilidad, formulación y adopción de los planes parciales propuestos, se hará mediante decreto reglamentario el cual será adoptado por parte del Alcalde Municipal, teniendo en cuenta que para el caso de las áreas de expansión urbana estos deberán ser concertados con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 74. TIPOS DE PLAN PARCIAL. Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

- Planes parciales en áreas de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.
- Planes parciales para macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Sección 2: Instrumentos para la Gestión del Suelo

ARTÍCULO 75. DEFINICIÓN. Son los procedimientos de carácter técnico y jurídico, y las herramientas de planificación y gestión que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el Municipio para el desarrollo territorial. Dichos instrumentos son:

- Reparto de cargas y beneficios
- Instrumentos de intervención sobre la estructura predial
- Instrumentos de intervención jurídica
- Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta del suelo.

e. Instrumentos de financiación.

Parágrafo. La Administración Municipal velará para que, en la gestión asociada, se cumplan las instancias de concertación establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 76. OBJETIVOS. Son objetivos de estos instrumentos:

- a. Garantizar la ejecución de las acciones del EOT.
- b. Involucrar a los particulares en la gestión y ejecución del EOT.
- c. Crear mecanismos de gestión idóneos para la ejecución del EOT.

Subsección 1: Reparto de Cargas y Beneficios.

ARTÍCULO 77. DEFINICIÓN. El reparto de cargas y beneficios, consiste en que los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un plan parcial, realicen un reparto equitativo de los costos anuales de la urbanización y los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas por el EOT. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes parciales deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Son mecanismos que garantizan este propósito, los siguientes:

- a. Las unidades de actuación urbanística
- b. Aprovechamientos Urbanísticos
- c. Compensaciones
- d. Transferencia de derechos

ARTÍCULO 78. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Como unidad de actuación urbanística se entiende la unidad de planeamiento, o el “área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual al del plan parcial”, establecida 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. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la unidad de actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial.

Parágrafo. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación 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.

ARTÍCULO 79. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Es la cuantificación de los beneficios urbanísticos potenciales definidos por el plan parcial, constituyéndose en la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios generados por dicho plan. Para efectuar dicho cálculo se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. Delimitar el área de reparto, que la determina el plan parcial.
- b. Definir usos y cesiones urbanísticas gratuitas.
- c. Hallar la edificabilidad de cada zona destinada a un uso específico.
- d. Definir los coeficientes de ponderación de cada uso.
- e. Calcular el aprovechamiento para cada uso.
- f. Obtener el aprovechamiento urbanístico, el cual determinará el suelo edificable y vendible.

Este aprovechamiento se expresa como un coeficiente en metros cuadrados de techo potencial sobre metros cuadrados de suelo, el cual se constituye como la medida de los aprovechamientos potenciales definidos por el plan parcial en dicha área de reparto.

ARTÍCULO 80. COMPENSACIONES. La compensación es un instrumento de gestión urbana, 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 y ambiental, determinados inmuebles en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 81. TRANSFERENCIA DE DERECHOS. Las cargas generadas por la decisión anterior, son compensadas a través de retribuciones económicas o transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros. 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 Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo 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 sub-zonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística contenidas 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. Las zonas receptoras de los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán:
 1. Sectores con tratamiento de desarrollo cuyo límite máximo de desarrollo adicional será de un 30% en los índices de ocupación y construcción establecidos en el presente ordenamiento.
 2. Sectores con tratamiento de consolidación cuyo límite máximo de desarrollo adicional será de un 15% en los índices de ocupación y construcción establecidos en el presente ordenamiento.

3. Sectores de expansión urbana, su límite máximo de desarrollo adicional será determinado por los planes parciales.

Las reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos, están estipuladas en el Decreto No. 151 del 22 de Enero de 1998.

Subsección 2: Instrumentos de intervención sobre estructura predial.

ARTÍCULO 82. DEFINICIÓN. Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

- a. Reajuste de tierras.
- b. Integración inmobiliaria
- c. Cooperación entre partícipes

ARTÍCULO 83. REAJUSTE DE TIERRAS. Se implementara cuando la unidad de actuación requiera de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 84. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. Consiste en reunir o englobar varios inmuebles para desarrollarlos (renovarlos, construirlos, etc.), adecuando la infraestructura y el espacio público para luego desarrollarlos individual o en conjunto.

ARTÍCULO 85. COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPE. Implementada cuando para el desarrollo de la unidad no se requiere de una nueva configuración predial de la superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, siempre y cuando, se garantice la cesión de los terrenos y el coste de las obras de urbanización. Para lo anterior se conformara una entidad gestora entre los propietarios con el fin de garantizar el desarrollo conjunto de la unidad.

Subsección 3: Instrumentos de intervención Jurídica.

ARTÍCULO 86. DEFINICIÓN. Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Los instrumentos de intervención jurídica son:

- a. Enajenación voluntaria
- b. Enajenación forzosa
- c. Expropiación judicial
- d. Expropiación por vía administrativa

ARTÍCULO 87. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del

inmueble corresponderá al valor comercial determinado por un avalúo comercial efectuado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en la Lonjas o asociaciones correspondientes.

ARTÍCULO 88. ENAJENACIÓN FORZOSA. Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por el Alcalde Municipal, con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta, que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, realizadas previamente por la respectiva Administración.

ARTÍCULO 89. EXPROPIACIÓN JUDICIAL. Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales por la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.

ARTÍCULO 90. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Es un mecanismo jurídico de adquisición de terrenos o inmuebles, que se requieren con prontitud, asegurando en todo caso la justa compensación económica de sus propietarios, así como la garantía de la transparencia de la actuación de las entidades administrativas competentes. La condición necesaria para utilizar este mecanismo se sustenta en la determinación previa de las condiciones de urgencia, declaradas por la autoridad o instancia competente, según determinación del respectivo Concejo Municipal. Se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquiriente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

Subsección 4: Instrumentos para aumentar o movilizar la Oferta de Suelo.

ARTÍCULO 91. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. Es el mecanismo mediante el cual se busca movilizar inmuebles inactivos o propiciar la adquisición de inmuebles directamente o a favor de terceros y podrá ser aplicado por incumplimiento de la función social sobre:

- Los terrenos localizados en suelos de expansión urbana, 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 desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

ARTÍCULO 92. OBJETIVOS. Son objetivos de la declaratoria de áreas de desarrollo y construcción prioritaria los siguientes:

- Vincular a los agentes privados en la gestión y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y en la generación de espacio público.

- b. Agilizar los procesos y procedimientos que permitan incorporar los inmuebles inactivos a la economía urbana.
- c. Definir áreas específicas donde se puede aplicar los instrumentos jurídicos establecidos en la Ley 388 de 1997, una vez vencidos los términos de tiempo asignados para el desarrollo de estas áreas.
- d. Contribuir a la solución de la problemática de la escasez de suelos para la generación de vivienda de interés social y para la generación de espacio público.

ARTÍCULO 93. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. Es el mecanismo mediante el cual se pueden declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b. 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 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- c. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- e. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- f. 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.
- g. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluido el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- h. Constitución de zonas de reserva para la expansión urbana futura de las ciudades.
- i. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- j. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios.
- k. 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 la ley.
- l. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

ARTÍCULO 94. OBJETIVOS. Son objetivos de la declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social los siguientes:

- a. Vincular a los agentes privados en la gestión y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
- b. Agilizar los procesos y procedimientos que permitan incorporar los inmuebles inactivos a la economía urbana.
- c. Definir áreas específicas donde se puede aplicar los instrumentos jurídicos establecidos en la Ley 388 de 1997, una vez vencidos los términos de tiempo asignados para el desarrollo de

estas áreas.

- d. Contribuir a la solución de la problemática de la escasez de suelos para la generación de vivienda de interés social y para la generación de espacio público.

ARTÍCULO 95. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social cuando conforme a las reglas establecidas en la ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando, la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a, b, c, d, e, h, j, k, l, del artículo 94 del presente acuerdo.

De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- a. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para tal efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- b. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- c. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- d. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Parágrafo. Cuando se dé un motivo de utilidad pública y exista la condición de urgencia, la declaratoria podrá realizarse mediante acuerdo municipal.

Subsección 5: Instrumentos de financiación.

ARTÍCULO 96. FINANZAS MUNICIPALES. Comprende el conjunto de decisiones y mecanismos que permiten al Municipio ampliar las fuentes de recursos financieros para efectuar el desarrollo urbano del Municipio, mediante el recobro o recuperación de cargas urbanísticas sobre los bienes inmuebles que obtienen un mayor valor como consecuencia de acciones urbanísticas.

ARTÍCULO 97. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE GESTIÓN. Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al Municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas. Son instrumentos de financiación:

- a. La participación de plusvalía.
- b. La contribución de valorización.
- c. Los bonos y pagares de reforma urbana.
- d. La Financiación privada y generación de alianzas estratégicas.
- e. La emisión de títulos representativos de derechos de construcción.
- f. Gestión ambiental.
- g. Los demás que consagre la Ley.

ARTÍCULO 98. OBJETIVOS. Son objetivos de estos instrumentos:

- a. Dotar al Municipio de herramientas financieras eficaces para impulsar y ejecutar el desarrollo urbano.
- b. Involucrar al sector privado en la financiación de las iniciativas de desarrollo urbano ofreciendo instrumentos atractivos que generen expectativa en la inversión.
- c. Garantizar los recursos para financiar la ejecución del EOT.

ARTÍCULO 99. ESTRATEGIAS. Son estrategias de los instrumentos financieros de gestión y desarrollo urbano:

- a. Elevación del nivel de generación de recursos propios, mediante la liberalización de los recursos propios (ahorros en funcionamiento y aumento en inversiones) y la puesta en marcha de los mecanismos de gestión del suelo contemplados en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para financiar los proyectos estratégicos.
- b. Establecimiento de una política fiscal de carácter municipal, mediante el manejo de mecanismos de estímulos y exenciones tales que faciliten el logro de los objetivos del EOT, sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación de espacio público y defensa y conservación del medio ambiente.
- c. Intensificar la búsqueda de mecanismos de financiación y cofinanciación, para ejecutar los proyectos estratégicos a través de la vinculación de otras fuentes de recursos públicos del orden departamental, regional, nacional e internacional, lo cual se puede lograr mediante una política clara de gestión y cabildeo y el afianzamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.
- d. Establecimiento de una política de integración y asociación, tanto con otros Municipios, como con el sector privado y comunitario, para gestionar y desarrollar proyectos estratégicos específicos, incluidos en el EOT. Esto implica mejorar tanto los mecanismos de transparencia del manejo de los recursos, como facilitar los procesos de participación y evaluación, lo que permitirá cambiar la imagen del Municipio y hacer de su territorio un terreno propicio para la inversión y la gestión de proyectos.

ARTÍCULO 100. PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 82 de la Constitución Política y en desarrollo del Artículo 73 de la Ley 388 de 1997, 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 la plusvalía resultante de dichas acciones.

ARTÍCULO 101. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA. Comprenden las decisiones administrativas que configuran las acciones urbanísticas establecidas en los Artículos respectivos de la Ley 388 de 1997. Son hechos generadores de plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

ARTÍCULO 102. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Como herramienta de redistribución de los beneficios generados por las actuaciones administrativas, le permite recuperar al Municipio el

aporte hecho a través de la acción pública (incorporación de terrenos al perímetro urbano, cambio de destino del terreno o inmuebles para usos más rentables, mayores densidades, etc.) que significan incrementos en el valor de los terrenos e inmuebles que serán compartidos entre la administración local y el propietario particular, reconociendo equitativamente el aporte al desarrollo de los interesados. La participación en la plusvalía se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

- a. Normas para la aplicación de la participación en plusvalía. La aplicación de la plusvalía se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las previsiones de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante acuerdo de carácter general adoptará el Concejo de Curiti por iniciativa del Alcalde. Mientras no se haya adoptado el Estatuto General de Participación en Plusvalía, no se causará participación alguna a favor del Municipio.
- b. Inversión de la participación en plusvalía. De conformidad con lo previsto en el párrafo del Artículo 85 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal, los planes parciales y los demás instrumentos que desarrollen este EOT, deberán establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:
 1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.
 2. Para hacer aportes en asociaciones o en entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social.
 3. Para la adquisición de inmuebles para programas de vivienda de interés social que, dentro de la vigencia de largo plazo del EOT, deban ser destinados por esa empresa o por la entidad o entidades gestoras que se constituyan para tal efecto, a la ejecución de proyectos urbanísticos que generen suelo para la construcción de viviendas de interés social.
 4. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral.
 5. Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano.
 6. Para financiar obras de infraestructura vial.
 7. Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.
 8. Para el manejo del medio ambiente representado en el sistema ambiental del EOT.

ARTÍCULO 103. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Conforme a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Municipal mediante acuerdo de carácter general establecerá las normas para la aplicación de la participación en plusvalía. Igualmente en su Artículo 79 la Ley 388 de 1997, establece que el monto de participación será establecido por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde entre el 30 y el 50% del mayor valor por metro cuadrado e igualmente esta tasa de participación podrá variar tomando en consideración las calidades urbanísticas de las zonas o sub-zonas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles. En el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997 establece que el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado para cada una de las zonas o sub-zonas consideradas, por lo que teniendo en cuenta que las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles pueden variar la tasa de participación, esta tasa entre el 30 y el 50% deberá establecerse de forma paralela con el estudio y las normas para la aplicación de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 104. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Es una herramienta financiera para construir obras de interés público que generen un mayor valor a los inmuebles que las rodean aumentando el patrimonio de los propietarios y este instrumento financiero permite distribuir con equidad el incremento patrimonial que deben participar o retribuir los beneficiados con la obra de interés pública.

ARTÍCULO 105. OBJETIVOS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Los objetivos de la contribución de valorización son los siguientes:

- a. Coadyuvar en el desarrollo de los sectores urbanos y rurales del Municipio.
- b. Servir de palanca financiera para que el Municipio desarrolle obras de interés público.
- c. Incentivar la participación de los propietarios en la ejecución de obras de interés pública.
- d. Optimizar la utilización de los recursos del Municipio.

ARTÍCULO 106. DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. El Municipio emitirá los títulos valor de que trata el Artículo 10 del Decreto No. 151 de 1998 y definirá las características y demás disposiciones de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Autorización para emitir títulos. De conformidad con el Artículo 88 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal para emitir y colocar en el mercado, títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo para determinadas zonas con características homogéneas, beneficiadas por una o más acciones urbanísticas de las previstas en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997. La unidad de medida de los derechos transferibles de construcción y desarrollo es el metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso para la zona o proyecto específico, de acuerdo con el hecho generador correspondiente según el Plan Parcial o el decreto reglamentario respectivo.
- b. Características especiales. Los títulos descritos anteriormente serán negociables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores. A efectos de darles conveniente utilización, desde la emisión se establecerá una tabla de equivalencias entre el valor incorporado en el título por cada metro cuadrado de construcción adicional o del nuevo uso según el caso teniendo en cuenta las características específicas de la zona para la cual se aplica, y la cantidad de derechos

adicionales que representa cada título. Dicha tabla de equivalencias deben estar claramente referenciada e incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le sean propias. A la unidad de equivalencia se le denominará derecho adicional básico.

- c. Exigibilidad de los títulos. Los títulos de derechos transferibles de construcción y desarrollo a cargo de cada inmueble beneficiario de la acción generadora de plusvalía en el Municipio, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo de uso o en el de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del deudor intereses de mora a la tasa máxima legal.
- d. Reglamentación de los títulos. La Administración Municipal iniciará el proceso para la emisión y caracterización de los títulos de derechos transferibles de construcción y desarrollo, a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 107. PAGARÉS DE REFORMA URBANA. Los pagarés de reforma urbana de que tratan los Artículos 99 y siguientes de la Ley 9 de 1989, así como otros títulos valores a los que se hace referencia en los Artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, son instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas del orden municipal, que los requieran para destinarlos a una cualquiera de las finalidades el ARTÍCULO 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el ARTÍCULO 58 de la Ley 388 de 1997. El Municipio de Curití y sus entidades descentralizadas podrán pagar el precio de adquisición de los inmuebles que adquieran por el sistema de enajenación voluntaria previo acuerdo sobre el particular con los propietarios enajenantes, o el precio indemnizatorio en todo o en parte cuando la adquisición se realiza por expropiación, mediante la emisión y entrega de pagarés de reforma urbana.

- a. Autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del Municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.
- b. Remisión legal. El registro previo, la expedición, la negociabilidad, la exigibilidad, los rendimientos y en general todos los aspectos relativos a las condiciones de forma y de fondo de los pagarés de reforma urbana que se expidan en el Municipio, se registrarán por las normas vigentes de la Ley 9 de 1989.
- c. Reglamentación de los pagarés. La Administración Municipal iniciará el proceso para la emisión y caracterización de los pagarés de reforma urbana, a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 108. BONOS DE REFORMA URBANA. Los bonos de reforma urbana de que tratan los Artículos 103 y siguientes de la Ley 9 de 1989, son instrumentos de deuda pública que se podrán implementar tanto en el sector urbano como en el rural, cuyo objeto específico es financiar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de

actuación urbanística, o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental. El Municipio de Curití y sus entidades descentralizadas podrán pagar el valor pecuniario de las obligaciones que adquieran para el cumplimiento de los mencionados propósitos previo acuerdo sobre el particular con los respectivos acreedores o contratistas, mediante la emisión y entrega de bonos de reforma urbana.

- a. Autorización del monto de la emisión. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del Municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad.
- b. Reglamentación de los bonos. La Administración Municipal iniciará el proceso para la emisión y caracterización de los bonos de reforma urbana, a partir de la sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 109. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL. Son los instrumentos y mecanismos destinados a gestionar y financiar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental del Municipio. Sus objetivos son:

- a. Contribuir a desarrollar y alcanzar la visión planteada para el Municipio de Curití
- b. Aplicar mecanismos que faciliten el desarrollo de los objetivos, políticas y estrategias planteadas en el EOT de Curití.
- c. Consolidar el principio de sostenibilidad del EOT de Curití.

ARTÍCULO 110. MECANISMOS FINANCIEROS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. El Municipio de Curití implementará las siguientes fuentes de financiación para la protección del medio ambiente, así:

- a. Un porcentaje de sus ingresos. Acorde con el ARTÍCULO 111 de la Ley 99 de 1993, el Municipio de Curití dedicará un porcentaje no inferior al 1.0% de sus ingresos con el fin de adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua al Municipio.

ARTÍCULO 111. PERMISO DE CAPTACION Y ENAJENACION. el municipio de Curití mediante un acto administrativo establecerá los requisitos y lineamientos para que todos las constructoras y organizaciones populares de vivienda adelantan los procesos de captación y enajenación de proyectos de vivienda establecidos mediante el decreto ley 078 de 1987 y artículo 62 de la ley 9 de 1989.

ARTÍCULO 112. URBANIZACIÓN ILEGAL. El urbanizador que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos será denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley 810 de 2003.

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL CURITI		REVISION EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CURITI, SANTANDER. 2014 PROYECTO DE ACUERDO	 ALIANZA CONSULTORA & INGENIERIA Nit: 900305485-3
---	---	--	--

ARTÍCULO 113. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los siguientes son los programas y proyectos estratégicos que deberá adelantar el Municipio durante de la vigencia del EOT.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL				
PLAN	PROYECTO	C.P	M.P	L.P
PROYECTOS AMBIENTALES URBANOS				
MANEJO A AREAS DE PROTECCION RONDAS HIDRICAS URBANAS				
ALINDERAMIENTO DE FRANJAS PROTECTORAS PLAN DE REFORESTACION FRANJAS PROTECTORAS PROGRAMA DE RECUPERACION Y DEPURACION DE LA QUEBRADA CURITI	Alindamiento de la franja forestal protectora de la quebrada Curití y las demás quebradas del suelo urbano.	X	X	
	Programa de reforestación con especies nativas de la franja forestal protectora de la quebrada Curití y demás drenajes del suelo urbano. Este programa incluye las labores de mantenimiento y ploteo periódico para garantizar el éxito de la reforestación.	X	X	X
	Programa de saneamiento y clausura de los vertimientos localizados a lo largo de la corriente de la quebrada Curití.	X	X	
	Fomento de una gestión de aguas residuales eficiente para las viviendas que vierten sobre la quebrada Curití.	X	X	
	Integrar la ronda hídrica al desarrollo urbano con criterio de espacio público donde predomine el suelo natural y forestación urbana	X	X	X
MANEJO DE AREAS DE PROTECCION POR AISLAMIENTOS NATURALES A PIE Y BORDE DE TALUD				
PROYECTO RESTAURACION ECOLOGICA, PREVENCION Y MITIGACION DE LAS AREAS DE AISLAMIENTO	Programa de revegetalización de las áreas de aislamientos identificadas sobre los Costados Sur, Occidente y Oriente del perímetro urbano.	X	X	X
	Plan de construcción de canaletas flexibles para recolección de aguas de escorrentía; según el Estudio AVR.	X	X	X
	Plan de construcción de canaletas disipadoras en lugares determinados como zonas de altas pendientes; según el Estudio de AVR.	X	X	X
	Plan de instalación de baterías de drenes de penetración horizontal en escarpes de las laderas; según el Estudio de AVR.	X	X	X
	Plan de construcción de filtros en material granular; para abatimiento de los niveles freáticos superficiales; según el Estudio de AVR.	X	X	X
	Obras de estabilización con construcción sobre la ladera occidental a través de la construcción de muro en concreto reforzado; según Estudio de AVR.	X	X	X
	Obras de estabilización sobre la ladera Sur y áreas ya edificadas de esta zona a través de la construcción de pantalla anclada; según estudio AVR.	X	X	X
PROYECTOS AMBIENTALES SOBRE AREAS RURALES QUE CONDICIONAN EL PERIMETRO URBANO				
QUEBRADA CURITI.				

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL CURITI		REVISION EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CURITI, SANTANDER. 2014 PROYECTO DE ACUERDO	 ALIANZA CONSULTORA & INGENIERIA Nit: 900305485-3
---	---	--	--

AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS Y AREAS FORESTALES PROTECTORAS A CURSOS DE AGUA	Establecer un plan de recuperación de zona de protección de la quebrada Curiti; por ser condicionante del perímetro urbano.	X		
	Recuperación de las áreas de rondas hídricas de acuerdo a la normas de recurso hídrico.	X	X	X
	Delimitación y aislamiento de estas zonas mediante establecimiento de cerca vivas.	X	X	
	Aumento de la cobertura vegetal de esta zona; mediante la reforestación con especies nativas; incluye las labores de mantenimiento del material vegetal hasta garantizar su supervivencia.	X	X	X
	Legalización del uso del recurso hídrico en la zona de la microcuenca.	X	X	
	Establecer el criterio de protección sobre las franjas protectoras de los cauces a través de su delimitación y establecimiento de cerca.	X	X	
PROYECTOS				
AREAS DE BOSQUES PROTECTORAS	Establecer el criterio de protección de esta área en la zona norte del suelo urbano; por ser condicionante del perímetro urbano.	X	X	
	Establecer programas de restauración y conservación mediante la adquisición de los predios identificados en área de cobertura de bosques protectores.	X	X	
	Aumentar la cobertura vegetal mediante la reforestación de la zona con especies nativas; además de su mantenimiento que permita garantizar su supervivencia.	X	X	X
	Clausurar el vertimiento de aguas residuales alojado sobre esta zona; dando cumplimiento al PSMV de la localidad.	X	X	
	Integrar y fomentar sobre los predios aledaños a las zona de aislamiento y ronda hídrica mediante proyectos de silvicultura.			
PROYECTOS				
ZONAS DE MANEJO ESPECIAL	Establecer los procesos de adquisición mediante la declaratoria de utilidad pública de los predios ubicados en suelos de protección absoluta sobre el área urbana del municipio.	X	X	
	Recuperar los espacios naturales de la zona a través de un programa de reforestación con especies nativas.	X	X	X
	Desarrollar todas las medidas de mitigación que contempla para los sectores críticos en Amenaza alta y media por M.M e inundación determinadas en el Estudio de AVR.	X		
PROYECTOS SOBRE EQUIPAMIENTOS DE POTENCIAL IMPACTO AMBIENTAL				
ANALISIS DEL RIESGO HIDROCLIMATICO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR.	Estudio de detalle de AVR, del área donde se encuentra emplazada la PTAR.	X	X	
	Optimizar el PSMV, de tal manera que se logre la clausura total de los vertimientos; y su disposición hacia la PTAR del Municipio.	X	X	X
ANALISIS DEL RIESGO AMBIENTAL DEL CEMENTERIO MUNICIPAL	Desarrollar un plan de manejo ambiental que soluciones los problemas de impacto ambiental.	X	X	

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL CURITI		REVISION EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CURITI, SANTANDER. 2014 PROYECTO DE ACUERDO	 ALICON & ING. S.A.S ALIANZA CONSULTORA & INGENIERIA Nit: 900305485-3
---	---	---	--

ANALISI DEL RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA	Evaluación y zonificación del riesgo en el suelo rural y suburbano	x	x	
	Evaluación y zonificación del riesgo a nivel detallado para sectores críticos en el suelo rural.		x	x
	Evaluación del riesgo por M.M a escala detallada para los centros poblados		x	x
ANALISIS DEL RIESGO GEOLOGICO MEDIANTE LA ACTUALIZACION DEL PGIRS	Actualizar el plan de gestión de residuos sólidos con el fin de localizar zonas de escombreras para suplir la demanda de materiales de corte y descapote de los futuros proyectos urbanísticos del suelo urbano.	x	x	x
PROYECTOS GEOTECNICOS PARA LA MITIGACION DE LA AMENAZA Y REDUCCION DEL RIESGO				
REDUCCION DEL RIESGO MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE OBRAS GEOTECNICAS DE PREVENCIÓN	La construcción de los sistemas de canalización superficial flexible en suelo cemento y dissipadoras rígidas en concreto reforzado, ubicadas sobre la corona, el cuerpo y el pie de las laderas, de acuerdo a los planos del estudio AVR.	x		
	Desarrollar las medidas de mitigación mediante un proyecto de control de erosión (Revegetalización) de acuerdo al plano de obras de mitigación del estudio AVR.	x		
REDUCCION DEL RIESGO GEOLOGICO MEDIANTE OBRAS GEOTECNICAS DE MITIGACION	Implementación de baterías de drenes de penetración horizontal de 18 metros de profundidad sobre las áreas escarpadas, para el abatimiento de los niveles freáticos dentro de la ladera, se debe garantizar la entrega segura de los drenes de penetración horizontal		x	
	Desarrollar obras de mitigación mediante la construcción de drenes y filtros para las zonas de aislamiento y borde de talud.		x	
REDUCCION DEL RIESGO GEOLOGICO MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE OBRAS GEOTECNICAS DE ESTABILIZACION	Construcción de dos muros en concreto reforzado para los sectores críticos determinados en el plano de obras de mitigación del estudio AVR.		x	
	Se propone la realización de una pantalla anclada, debido a los cortes y las pendientes del terreno, esta pantalla, tiene la función de contener la ladera semavertical existente, que amenaza la calzada de la vía existente.		x	
PROYECTOS HIDRAULICAS DE RIESGO PARA EL SECTOR URBANO				
REDUCCION DEL RIESGO HIDROCLIMATICO MEDIANTE OBRAS DE MEJORAMIENTO HIDRAULICAS DE RIESGO PREVENCIÓN	Limpieza, remoción de obstrucciones y recuperación ambiental (revegetación, arborización) de la quebrada la lajita.		x	
	Limpieza, remoción de obstrucciones y recuperación ambiental (revegetación, arborización) de la quebrada Curití.		x	
REDUCCION DEL RIEGO POR INUNDACION MEDIANTE OBRAS HIDRAULICAS	Canalización del drenaje natural ubicado al sur y oriente del suelo urbano del municipio de Curití.		x	
	Construcción de un sistema de canal abierto, realizado a base de gaviones revestidos en concreto, con el fin de controlar este drenaje y evitar desbordamientos de este.	x		
ANALISIS DEL RIESGO POR FENOMENOS DE ORIGEN TECNOLÓGICO	Evaluación y zonificación de la amenaza por fenómenos de origen tecnológico en zona urbana y suburbana		x	x

	Evaluación y zonificación del riesgo por fenómenos de origen tecnológico en sectores específicos		x	x
REDUCCION DEL RIESGO SISMICO	Reforzamiento adecuación estructural sísmica de las edificaciones indispensables.		x	x
	Promoción del reforzamiento estructural de edificaciones privadas.			x
PROYECTOS VIALES MUNICIPALES				
VÍAS URBANAS PRIMARIAS	Diseño urbanístico para zonas de parqueo público.		x	x
	Estudio detallado de plan de manejo de tráfico y señalización a las vías primarias del municipio.	x		
	Pavimentación de los tramos viales sin pavimentar y aquellos que se encuentren en mal estado.	x		
VÍAS URBANAS SECUNDARIAS	Pavimentación de las vías secundarias que no presentan pavimento y recuperación de aquellas que se encuentren en mal estado.	x		
	Estudio detallado de plan de manejo de tráfico y señalización a las vías secundarias del municipio.		x	
12. PLAN GENERAL DE VIVIENDA				
VIVIENDAS	Reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo		x	x
REGULARIZACION URBANA	Desarrollar un proceso de legalización de los asentamientos urbanos y regularización urbanística de los asentamientos de Pueblo Arrecho y las Vueltas	x		

ARTÍCULO 114. SANCIÓN. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga la ETG 17 del artículo 28, los artículos 37, 38, 43, 56 al 91, 118 y 119 del Decreto 060 de 2008 y todas las demás disposiciones que le sean contrarias.

CARLOS SANDOVSL MANCILLA
Presidente Concejo Municipal

YARLEY TATIANA RUIZ ROMERO
Secretaria Concejo Municipal