

# **MUNICIPIO DE VENECIA**

## **Cundinamarca**

### **ACUERDO No. 16 de 2002** **(Junio 25 de 2002)**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2002–2010; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO; SE ADOPTAN NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO MUNICIPAL Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO**

#### **EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VENECIA- CUNDINAMARCA**

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA EN LOS ARTÍCULOS 79, 82, 311 Y 313, NUMERAL 7 Y 9, Y POR LAS LEYES 9 DE 1989, LEY 99 DE 1993, 136 DE 1994, 152 DE 1994, 388 DE 1987**

**Y**

#### **CONSIDERANDO**

1. Que es obligación de la Administración Municipal formular y adoptar su Esquema de Ordenamiento Territorial, en los términos del artículo 23, de la Ley 388 de 1997 y del artículo 1, del decreto reglamentario 879 de 1998.
2. Que es obligación de los Municipios, con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes, adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.
3. Que es facultad del Concejo Municipal reglamentar los usos del suelo, para lograr un desarrollo armónico y equilibrado el Municipio, propendiendo por un ambiente sano y la integridad de su espacio público.
4. Que es necesario y obligatorio delimitar las zonas o áreas destinadas a la disposición final de desechos líquidos y sólidos originados por los Asentamientos Urbanos y rurales, tal y como lo ordena la Ley 388 de 1997, en su artículo 14 numeral 3.

5. Que es necesario y obligatorio respetar la prioridad agrícola, pecuaria y forestal que el Municipio tiene en sus actividades económicas, dándole cumplimiento a lo ordenado por el artículo 61 de la Ley 99 de 1993.
6. Que la **Corporación Autónoma Regional CAR** expidió el acuerdo No 16 de 1998, por medio del cual se expidieron las determinantes ambientales para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial de los Municipios, y que el Municipio de Venecia Cundinamarca acorde con sus características físicas, se ajustó de manera integral, en la elaboración de su Esquema de Ordenamiento Territorial, al acuerdo citado.
7. Que, en ejercicio de sus atribuciones legales, la Corporación Autónoma Regional CAR deberá aprobar, a través de resolución, el Proyecto Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia Cundinamarca, en aquellas materias concernientes a los asuntos exclusivamente ambientales.

## **ACUERDA**

### **ARTICULO 1. –**

Adóptese, como en efecto se adopta el **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia Cundinamarca** para los años 2001-2010, contenido en el presente acuerdo.

## **DEL COMPONENTE GENERAL**

### **TITULO I**

**DE LAS DEFINICIONES, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATÉGIAS, INSTRUMENTOS E INSTANCIAS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA**

### **CAPITULO I**

#### **DE LAS DEFINICIONES**

### **ARTICULO 2. -**

**El Ordenamiento Territorial** es una política estatal y un instrumento de planificación que permite ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los Asentamientos Humanos las actividades

socioeconómicas, la infraestructura física y el equipamiento colectivo, la preservación de los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

### **ARTICULO 3.-**

**El Esquema de Ordenamiento** Territorial del Municipio de Venecia –**Cundinamarca**, es una instrumento administrativo de planificación Municipal que permitirá ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio Municipal, mediante la localización adecuada y racional de los Asentamientos Humanos, de las actividades socioecómicas de la infraestructura física y del equipamiento colectivo, de la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente con el fin de mejorar la calidad de vida de su población.

Como instrumento administrativo de planificación es de obligatorio cumplimiento para las autoridades administrativas y para la comunidad.

### **ARTICULO 4. -**

Para efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, se entiende por **Componente General** aquel conjunto de políticas, objetivos y estrategias de mediano y largo plazo que permiten promover acciones necesarias para aprovechar sus ventajas comparativas, para mejorar la competitividad de su territorio Municipal, buscando con ello desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar, y definir la localización de los siguientes aspectos estructurantes .

1. Áreas de reserva para la Conservación y Protección del medio Ambiente y los Recursos Naturales.
2. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos
4. Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de estas con el contexto regional.
5. Actividades, infraestructuras y equipamientos.
6. La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural, definiendo el perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicio sanitario.
7. Todas las decisiones de aspectos estructurantes del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurantes.

### **ARTICULO 5. –**

Para efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio se entiende como **Componente Rural** aquel conjunto de políticas acciones y normas necesarias para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los Asentamientos rurales y la

cabecera Municipal, así como la conveniente utilización del suelo y deberá identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
3. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovechamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera si existen.
5. Centros poblados y áreas suburbanas si existen.
6. Equipamientos de salud y educación.
7. Expedición de norma para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

#### **ARTICULO 6.-**

Para efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, se entiende por **Componente Urbano** aquel que está constituido por políticas acciones y normas necesarias para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano y deberá identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales.
2. Conjuntos urbanos históricos y Culturales.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Infraestructura para vías y transporte.
5. Equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas estructuras.
6. Estrategia a mediano plazo para programas de Vivienda de Interés Social.
7. Planes parciales y unidades de actuación urbanística.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATÉGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA-CUNDINAMARCA**

#### **ARTICULO 7.-**

**El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia-Cundinamarca** perseguirá los siguientes **objetivos**:

1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Venecia-Cundinamarca.
2. Promover el reordenamiento del Municipio entendido éste, como un Municipio que precisa la integración de su región y de sus diferentes actores sociales,

hacia un propósito de futuro común, que mejore en 9 años la calidad de vida de sus gentes y garantice el uso adecuado de todos sus recursos para las generaciones venideras.

3. Consolidar al municipio como productor agropecuario en condiciones de desarrollo sostenible, articulando todos los sectores productivos, económicos, sociales, políticos y ambientales.
4. Generar condiciones para la formulación y ejecución de los Planes de Desarrollo Institucionales del Municipio, que permitan responder con eficiencia, eficacia y efectividad social, a los retos presentes y futuros del Ordenamiento Territorial
5. Orientar el desarrollo de una estrategia educativa integral, que responda a las necesidades de la población, y las potencialidades del desarrollo local y regional.
6. Sentar las bases para la creación de un Programa de Competitividad, que permita generar sinergias entre la producción agropecuaria y el uso sostenible de los recursos, que garantice la reinversión del capital en beneficio social, y su articulación a la economía regional.
7. Articular el Municipio de Venecia, con una red vial y de transporte, que favorezca la integración social, económica, territorial y cultural a nivel intermunicipal e interveredal.
8. Fomentar el sentido de pertenencia a través de la recuperación cultural del desarrollo histórico del Municipio.
9. Crear, mantener, y fortalecer los programas que promuevan las actividades del deporte y la recreación.
10. Asegurar la oferta del espacio dentro del Municipio, permitiendo un adecuado desarrollo del ser humano en la naturaleza, facilitando la preservación de la biodiversidad, los ecosistemas y paisajes.
11. Garantizar la preservación y restauración ecológica de los elementos que constituyen el sistema hídrico, principal conector entre lo urbano y rural dentro del marco estratégico de cuenca hidrográfica.
12. Defender la autonomía Municipal en sus actuaciones administrativas, en su planeación y en la promoción de su desarrollo económico y social.
13. Proteger los recursos hídricos y naturales enmarcados en la cuenca alta del río Sumapaz en jurisdicción del municipio de Venecia y que permitan articular

las acciones que en este sentido realicen los municipios que forman parte de la cuenca del Río Sumapaz.

#### **ARTICULO 8.-**

Para lograr la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia- Cundinamarca** se adoptan las siguientes políticas:

1. **MARCO ESTRATÉGICO DE CUENCA HIDROGRÁFICA.** Se establece como política municipal proteger los recursos naturales del municipio en cumplimiento de la Ley 373 de 1997 sobre uso eficiente y ahorro del agua., igualmente la expedición de un plan de manejo expedido por cada asociación de usuarios o la empresa prestadora del servicio, teniendo en cuenta el potencial hídrico del municipio.
2. Garantizar el control en las áreas destinadas para protección de los sistemas hídrico y orográfico del municipio.
3. Garantizar la planificación física, ambiental, económica, social, cultural, recreativa y deportiva dentro del Municipio.
4. Fortalecer la integración y la cooperación a los niveles Municipales, Regionales, Departamentales, Nacionales e internacionales.
5. Orientar el proceso de transformación ocupación y uso del territorio Municipal, de acuerdo con la aptitud de los suelos, las necesidades e intereses de la población, sus actividades económicas y la sostenibilidad ambiental.
6. Dotar al Municipio de infraestructura y equipamiento necesario para elevar la calidad vida.
7. Fortalecer y racionalizar los recursos presupuestales.
8. Crear, mantener y fortalecer los programas que promuevan las actividades del deporte y la recreación del Municipio.
9. Defender ante las autoridades competentes los límites Municipales establecidos en las Ordenanzas Departamentales, en aquellos eventos en que dichos límites sean discutidos o cuestionados por los otros Municipios limítrofes.
10. Orientar a la población en el correcto uso de los recursos naturales, físicos y administrativos del municipio con el fin de garantizar su protección y sostenibilidad.

#### **ARTICULO 9.-**

Para lograr la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Venecia – Cundinamarca** se adoptan las siguientes estrategias:

### **Estrategias Ambientales**

1. Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a la conservación, preservación, manejo y recuperación del medio ambiente.
2. Propender por el desarrollo sostenible de los recursos naturales.
3. Preservar los bienes inmuebles que adquiriera el Municipio dentro o fuera de su territorio, en donde se encuentren zonas de reserva hídrica.
4. Apropiar recursos presupuestales tendientes a la preservación y compra de los bienes inmuebles de que trata la estrategia anterior.
5. Consolidar la zona de protección tanto en la parte alta como en la cuchilla de Nanche.
6. Fomentar la transferencia de tecnología y asistencia técnica a los productores agropecuarios del municipio, a través de la UMATA, y demás entes del orden nacional y departamental, posibilitando el mejoramiento de las condiciones de productividad y competitividad del sector agropecuario del Municipio, en concordancia con el manejo sostenible de los recursos naturales y del desarrollo equilibrado.
7. Plan de manejo ambiental del Municipio (efecto sobre la salud y el desarrollo).
8. Educación y conciencia ambiental en todos los niveles.
9. Racionalización de usos del suelo (restablecer y proteger policultivos en economía campesina).
10. Uso sostenible del agua.
11. Manejo de riesgos y prevención de desastres concientizando a la comunidad acerca de las condiciones de vulnerabilidad de la zona en donde vive.

### **Estrategias administrativas:**

1. Estimular tributariamente el uso ordenado del territorio en las áreas de protección, conservación y ampliación de los recursos naturales.
2. Adoptar e implementar mecanismos de carácter tributario, fiscal y administrativo, con contenidos sancionatorios, por el mal uso del suelo y de los recursos naturales.

3. Estimular fiscalmente el sostenimiento y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.
4. Establecer procedimientos administrativos soportados legalmente con sus correspondientes instancias de gestión y participación que vigilen, controlen y apoyen la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Prever, orientar y establecer el crecimiento ordenado de los asentamientos en áreas que ofrezcan condiciones óptimas para tal fin.
6. Proteger el espacio público defendiendo su función, complementando los espacios existentes y mejorando su calidad.
7. Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr un desarrollo en las actividades agrícolas y pecuarias.
8. Generación de un proceso real de asociación con municipios vecinos, (Asosumapaz, Municipios del oriente del Tolima) para potenciar oportunidades y afrontar amenazas comunes, para lograr un fortalecimiento a nivel regional, obteniendo unos mejores resultados de gestión colectiva.
9. Construcción de un pacto social para el desarrollo que reúna el consenso de los diferentes actores sociales (Juntas de acción comunal, etc), empresariales, ONG'S y políticos.

### **Estrategias económicas**

1. Fortalecer e incentivar la actividad gremial comprendiendo todos los sectores de la economía.
2. Identificar y posicionar cadenas productivas estratégicas, para potenciar el comercio interno y externo, dando prioridad a los mercados de Bogotá, Fusagasugá, Ibagué y Girardot y otros, permitiendo la reinversión de los excedentes en el municipio.
3. Fortalecimiento a largo plazo del mercado agropecuario interno de autosuficiencia alimentaria y externo de mercadeo que permitan la consolidación del Municipio.
4. Mejoramiento de la oferta de comercio y servicios en la cabecera municipal.
5. Capacitación Técnica en el sector agroindustrial, tanto a productores como a los diferentes niveles educativos.
6. Fomentar la generación de empleo y la búsqueda de mayores niveles de crecimiento económico, a través de la promoción y apoyo de proyectos de

inversión productiva del sector privado, el fomento de microempresas, organizaciones de economía solidaria, agremiaciones campesinas entre otros.

7. Fortalecimiento de la economía mixta y la agroindustria sello verde.
8. Gestionar ante las autoridades competentes los proyectos que surjan de la comunidad para enfrentar la problemática del desplazamiento.

### **Estrategias para la salud**

1. Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr la estructura de la salud Municipal.
2. Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr un control real y efectivo sobre la población beneficiaria del sector salud.
3. Implementar el sistema local de salud.

### **Estrategias para la educación**

1. Reformular el plan educativo y comunitario Municipal.
2. Implementar políticas, en programas y proyectos culturales y educativos que busquen un cambio de actitud en la comunidad frente a la adopción de tecnologías limpias en la producción agropecuaria.
3. Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr un control real y efectivo sobre los usuarios del sector educativo.

### **Estrategias para la cultura:**

1. Fomentar la identidad cultural y el sentido de pertenencia de nuestro Municipio.
2. Impulsar y estimular procesos, proyectos y actividades culturales a nivel Municipal, Departamental, Regional, Nacional e internacional dentro de un marco de reconocimiento y respeto a la diversidad cultural.
3. Proteger el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.
4. Garantizar la libre investigación y fomentar el talento de la misma dentro de los parámetros de calidad académica.

### **Estrategias para la seguridad**

1. Apoyar gestiones Nacionales y Departamentales tendientes al logro de la Paz.
2. Crear conciencia en la comunidad sobre el papel que ella desempeña en su propia seguridad.
3. Apoyar las juntas de acción comunal para que consoliden las redes de vecinos y de esta forma evitar incidentes de inseguridad y la operación de la delincuencia común.

### **Estrategias para la familia**

1. Atender integralmente el núcleo familiar de la población, en los niveles de prevención, promoción, tratamiento, protección y conciliación manteniendo la unidad, la paz y la armonía.
2. Planear programas de prevención y rehabilitación dirigidos a la familia los cuales estarán referidos a la violencia intrafamiliar, el consumo de sustancias y bebidas psicoactivas y el pandillismo, entre otros.

### **Estrategias para la vivienda**

1. Promover la ejecución de programas de mejoramiento de vivienda y construcción de nuevas soluciones al Municipio, a través del concurso del sector privado, las juntas comunales y demás organizaciones no gubernamentales.
2. Realizar estudios para identificar las viviendas que estén ubicadas en zonas de alto riesgo tendientes a su reubicación.
3. Establecer un Banco de predios para programas de vivienda de interés social que el Municipio pretenda desarrollar.

### **Estrategias para la recreación y el deporte**

1. Estimular administrativa y presupuestalmente la participación de las selecciones o deportistas del Municipio en torneos internacionales, Nacionales, Departamentales, Regionales y Municipales.
2. Adelantar programas especiales para la recreación, la práctica del deporte y el aprovechamiento del tiempo libre de la población discapacitada.
3. Implementar metodologías que propicien el desarrollo de hábitos de movimiento y recreación en los habitantes del Municipio.

4. Recomendar en los Centros de Salud la prescripción del ejercicio como terapia de salud.

#### **Estrategias para la juventud**

1. Adelantar programas para la formación integral de la juventud Municipal, contribuyendo a su desarrollo físico, psicológico, social y espiritual.
2. Adelantar programas para integrar la juventud Municipal de manera activa y participativa en el desarrollo del Municipio.

#### **Estrategias para Infraestructura y Equipamiento**

1. Mejoramiento del sistema de transporte intramunicipal. (organización, seguridad)
2. Sistema de mantenimiento de la infraestructura vial, a nivel interdepartamental e interveredal.
3. Ampliación de cobertura a un 100% en servicio de energía eléctrica.
4. Mejorar cobertura y calidad de acueductos del municipio (interveredales).
5. Diseñar e implementar el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.
6. Desarrollar un Plan de Saneamiento Básico Rural.
7. Ampliar la cobertura y garantizar el servicio de telefonía rural.
8. Mejorar y ampliar la cobertura de riego en la zona rural.
9. Ampliar cobertura y calidad en salud.
10. Mejorar calidad e infraestructura educativa, involucrando innovaciones pedagógicas que fortalezcan las propuestas de desarrollo económico y social del municipio.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA FORMULACION Y EJECUCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA CUNDINAMARCA**

## **ARTICULO 10. -**

Son instrumentos para la formulación y ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia – Cundinamarca** los siguientes:

### **1- De carácter legal**

- La Constitución Política de Colombia, Las leyes y decretos.
- Las Ordenanzas Departamentales.
- Los Acuerdos Municipales.
- Las demás disposiciones legales y administrativas que lo modifiquen adicionen o reglamenten.

### **2- De carácter normativo**

- El presente acuerdo.
- Los planos, mapas, y cuadros estadísticos que forman parte integral del mismo.
- La base de datos en la cual se apoya, así como las disposiciones reglamentarias.

### **3- De carácter informativo**

- El sistema de información Municipal compuesto por los estudios realizados y previstos, archivos estadísticos, documentales y cartografía oficial, así como el diagnóstico, el documento técnico y el documento resumen.

### **4- De carácter financiero y presupuestal**

- Los recursos económicos y financieros incorporados al presupuesto Municipal y los cuales son necesarios para la formación, estructuración, y ejecución.

### **5- De participación y control**

- Los mecanismos activos de carácter social e institucional regulados por la ley.

## **CAPITULO IV**

### **DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS RESPONSABLES DE LA ELABORACION, EJECUCION Y SEGUIMIENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA- CUNDINAMARCA**

## **ARTICULO 11.-**

Son autoridades administrativas responsables de la elaboración, ejecución y seguimiento del **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Venecia-Cundinamarca**, las siguientes:

- 1- El Alcalde Municipal

- 2- El Consejo de Gobierno conformado por el Alcalde Municipal, los Secretarios de despacho, y Jefes de dependencias Municipales. Este Consejo de Gobierno como organismo de consulta será quien asesore al ejecutivo en materia de planeación y Ordenamiento Territorial.
- 3- La dirección de planeación Municipal, quien ejercerá funciones de coordinación y será la responsable de los aspectos técnicos y operativos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- 4- El Consejo Territorial de planeación Municipal.
- 5- El Honorable Concejo Municipal.

## **TITULO II**

### **DEL MUNICIPIO DE VENECIA- CUNDINAMARCA COMO ENTE TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

##### **DE SU CREACION ADMINISTRATIVA**

##### **ARTICULO 12 . -**

El Municipio de Venecia Cundinamarca fue creado como ente territorial independiente, por la Asamblea Departamental de Cundinamarca, a través del **Decreto Departamental Número Setecientos Veintinueve (729) del cinco (5) de Septiembre de mil Novecientos Cincuenta y Uno.**

#### **CAPITULO II**

##### **DEL TERRITORIO MUNICIPAL: LIMITES, COMPOSICIÓN GENERAL Y JURISDICCION TERRITORIAL**

##### **ARTICULO 13 .-**

El Territorio Municipal de Venecia- Cundinamarca está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por el Decreto Departamental **(729) del cinco (5) de Septiembre de mil novecientos cincuenta y uno (1951)**. Y el cual se ilustra con el **plano Número uno (1), Jurisdicción Territorial Municipal** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

El perímetro delimitado, por los correspondientes Municipios, se enuncian a continuación:

Con el Mpio de Pandi

en 4,046 Kms

Según Acta 10 de 1964

Con el Mpio de Cabrera	en 19,662 Kms	Según Ordenanza No. 36 de 1967
Con el Mpio de San Bernardo	en 17,056 Kms	Según Ordenanza No.21 de 1936
Icononzo (Depto. Del Tolima)	en 16,634 Kms	Ordenanza por definir (Gob C/mca)

### **Extensión superficial:**

El área del territorio Municipal asciende, aproximadamente a **Doce mil Ochenta y Cinco (12.085,01) Hectáreas.**

## **CAPITULO III**

### **DE LA ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA CUNDINAMARCA Y DE SU CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL**

#### **ARTICULO 14.-**

El territorio del Municipio de Venecia- Cundinamarca, para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial:

1. **Sector Urbano:** Comprende la cabecera Municipal.
2. **Sector Rural y Centros Poblados:** Comprende las veredas: Aposentos, Doa-El Retiro, Agua Dulce, San Cristóbal, Quebrada Grande Alta, Quebrada Grande Baja, La Reforma, Buenos Aires, San Antonio, Sagrado Corazón, El Diamante, La Chorrera, Sabaneta Baja, Sabaneta Alta, Palmar Bajo, Palmar Alto, Las Mercedes y Santa Bárbara. Los centros poblados de El Trébol y Aposentos. Los límites referenciados son los que aparecen en el Mapa Base de la Cabecera Municipal y en el Mapa de la División Política Administrativa; tal y como se ilustra en el **plano número dos (2) Mapa División Político Administrativa** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

#### **ARTICULO 15. -**

De conformidad con el artículo treinta (30) de la Ley 388 de 1997, el suelo del Municipio de Venecia- Cundinamarca se clasifica en: **Suelo urbano, Suelo rural y Suelo de expansión urbana.**

Dichos suelos se delimitan tal y como aparecen en el **plano número tres (3) Clasificación del Suelo** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

Estos suelos se definen de la siguiente manera:

**Suelo rural:** Se establece como suelo rural, todos los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos

y forestales. Comprende el área total reconocida en la jurisdicción Municipal a excepción de las áreas urbanas.

**Suelo urbano:** Se establece como suelo urbano, todas aquellas áreas, cuya actitud y destinación hecha por el esquema de Ordenamiento Territorial están destinadas al uso urbano y que cuentan con la estructura vial y de redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el respectivo perímetro del casco urbano.

**Suelo de expansión urbana:** Comprende las áreas contiguas al perímetro urbano y aquellas áreas distantes que reciben su influencia presentando un desarrollo con dinámicas importantes. El presente acuerdo adopta como áreas susceptibles a expansión urbana las identificadas en el **plano número tres (3)**, el cual forma parte integral del presente acuerdo; y las cuales serán desarrolladas conforme a los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997.

El desarrollo de estas áreas se dará conforme a las prioridades señaladas en el plano, una vez consolidado en un noventa por ciento (90%) el área urbana existente, o cuando se hayan elaborado los planes parciales de expansión urbana, conforme a las disposiciones y parámetros establecidos en el artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997.

Las áreas rurales establecidas en el presente acuerdo como susceptibles de expansión urbana mantendrán el uso del suelo asignado por el mismo acuerdo, hasta que entre en vigencia lo señalado en el parágrafo anterior.

No obstante a la anterior clasificación se establecerán categorías como son:

**Suelo de protección:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de Asentamientos Humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

## **ARTICULO 16.-**

**Del perímetro urbano:** Entiéndese por perímetro urbano el lindero continuo que circunscribe el área urbana de la cabecera Municipal. El perímetro urbano se delimita y describe a continuación y se identifica en el **plano número cuatro (4) Perímetro Urbano** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

## **DEL PERIMETRO DEL AREA URBANA.-**

Delimitación.

### Listado de Puntos Poligonal Perímetro Urbano

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	955.731	944.030
2	955.750	944.050
3	955.763	944.045
4	955.842	943.952
5	955.839	943.870
6	955.817	943.859
7	955.800	943.897
8	955.656	943.838
9	955.674	943.818
10	955.435	943.790
11	955.422	943.716
12	955.370	943.698
13	955.408	943.607
14	955.371	943.586
15	955.329	943.691
16	955.274	943.641
17	955.271	943.696
18	955.425	943.914
19	955.424	944.134
20	955.475	944.166
21	955.670	944.129

Fuente: Oficina de Planeación Municipal, Junio 2000

**Área Zona Urbana:** 13,35 Hectáreas

## TITULO III

### DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO Y DE OTRAS AREAS

#### CAPITULO I

##### DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 17. –

Con el propósito de asignar los usos de suelo, autorizados para los sectores áreas delimitadas y descritas en el presente acuerdo y en el documento técnico de soporte, los usos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

**Del uso principal:**

Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencias, tomando en cuenta para ello el punto de vista de desarrollo sostenible y del aprovechamiento del suelo.

**De los usos compatibles:**

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad, sostenibilidad y protección del suelo y los demás recursos naturales renovables.

**De los usos condicionados o restringidos:**

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de uso principal y compatible. Estas actividades solo se pueden bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal con la debida divulgación y concertación con la comunidad.

**De los usos prohibidos:**

Son aquellos incompatibles con el uso principal del suelo dadas las características agrológicas del mismo, y, al regularlos se tiene el propósito de preservar el medio ambiente, la planificación y evitar graves riesgos de tipo ecológico y social.

**Parágrafo 1**

Ningún uso, así éste sea el uso principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental competente como la administración Municipal exija.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES**

**ARTICULO 18.-**

**De las áreas de riesgo y amenazas naturales:** Son aquellas áreas por presentar características de amenaza o de concurrencia de desastres naturales, se delimitarán y están excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de uso que tenga o genere alto riesgo. Estas áreas están comprendidas en el **plano**

**número cinco (5), Áreas de Riesgo y Amenazas Naturales** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

Para efectos del presente acuerdo declárese como zonas de amenazas natural aquellas que presenten riesgos de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo con los resultados de estudios complementarios, constituidos como prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

Los sitios identificados con riesgo en la zona urbana son:

<b>UBICACIÓN</b>	<b>RIESGO</b>	
	<b>TIPO</b>	<b>GRADO</b>
<i>Predios costado posterior Casa de la Cultura</i>	Inundación	Medio

En la zona rural son:

<b>UBICACIÓN</b>	<b>RIESGO</b>	
	<b>TIPO</b>	<b>GRADO</b>
<i>Corredor vial Pandi – Venecia – Cabrera</i>	Inestabilidad Geológica	Medio
<i>Rondas Q. Los Pandis, Tigrera, Machamba, Chorrera</i>	Inundación	Bajo
<i>Alto de los Monos</i>	Deslizamiento	Medio
<i>Alto de Vivas, Aguas Claras</i>	Deslizamiento	Medio
<i>Vda Q Grande, sector La Playa</i>	Hundimiento, Deslizamiento	Medio

#### **ARTICULO 19. -**

En concordancia en el artículo 121 de la Ley 388 de 1997, las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de Asentamientos Humanos, serán entregadas a la Corporación Autónoma Regional o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por éste hecho.

#### **Parágrafo**

El Alcalde municipal y el CLOPAD serán los responsables de definir las acciones a realizar en las zonas de riesgo identificadas en el presente E.O.T. y las que aparezcan con posterioridad, lo anterior basándose en los conceptos técnicos emitidos por las autoridades competentes.

## **DEL COMPONENTE URBANO**

### **ARTICULO 20.-**

Los siguientes son los Sistemas Estructurantes del Territorio Urbano conforme a los Artículos 4, 5 y 6 del presente acuerdo.

1. Plan vial.
2. Plan de espacio público.
3. Plan de servicios públicos.
4. Equipamiento colectivo. (Parque principal, Iglesia, Colegio departamental, plaza de mercado, Escuelas urbanas, centro de salud, etc).
5. Programas de vivienda.

## **TITULO IV**

### **DEL PLAN VIAL MUNICIPAL**

#### **CAPITULO I**

### **ARTICULO 21. –**

**De la definición.** Es el conjunto de vías existentes y proyectadas que articulan las áreas urbanas y su contexto inmediato con las áreas rurales, para la movilización vehicular y peatonal condicionando el desarrollo del Municipio.

Las vías del Plan Vial Municipal están jerarquizadas, de acuerdo con el perfil o ancho de las mismas, obedeciendo a las necesidades de cada zona en particular y al volumen de tráfico que puedan absorber.

#### **CAPITULO II**

### **DE LA CLASIFICACION DE LAS VIAS MUNICIPALES**

### **ARTICULO 22.-**

**De la clasificación de las vías Municipales.** El plan Vial Municipal está conformado por las vías rurales de penetración al Casco Urbano y a las Veredas y se identifican en el **plano Número seis (6) Plan Vial Urbano y siete (7) Plan Vial Rural**, los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

## ARTICULO 23. -

**Plan Vial urbano.** Para obtener una adecuada intercomunicación entre cada una de las áreas que conforman la cabecera Municipal, en especial las áreas residenciales de desarrollo, el Municipio adopta la siguiente jerarquización de vías urbanas.

- Vía Urbana de Primer Orden (V-U-1):
- Vía Urbana de Segundo Orden (V-U-2):
- Vía Urbana de Tercer Orden (V-U-3):
- Vía de Penetración Intermunicipal
- Vía de Penetración Rural

**Vía Urbana de Primer Orden (V-U-1):** Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

**Vía Urbana de Segundo Orden (V-U-2):** Cuya función será la de penetración en los sectores urbanos y los límites de comunidades.

**Vía Urbana de Tercer Orden (V-U-3):** Cuya función es interconectar los barrios entre sí.

**Vía de Penetración Interdepartamental:** Su función principal es la de comunicar al municipio con el resto del país, con el departamento y municipios cercanos.

**Vía de Penetración Intermunicipal:** Cuya función es comunicar al municipio con otros municipios cercanos.

**Vía de Penetración Veredal Principal:** Cuya función es interconectar la cabecera municipal con las veredas y a las veredas entre sí.

**Caminos:** Cuya función es interconectar las veredas entre sí, permitiendo el tránsito peatonal y animal.

NORMAS	VU-1	VU-2	VU-3
Ancho total	8 metros	8 metros	6 metros
Ancho y número de calzadas	5 metros	5 metros	
Ancho de Andenes	1.5 metros	1.5 metros	1.5 metros
Radio mínimo de empates	5 metros		
Estacionamiento	En un solo Costado		No estacionamiento

Retroceso	2 m a partir del paramento		En zona comercial 2 metros para voladizo mínimo
Requerimiento de alturas	Hasta 5 pisos	Según uso	

#### **ARTICULO 24.-**

Toda urbanización o subdivisión de predios, que se pretenda adelantar en las áreas residenciales de desarrollo, deberá ajustarse al Plan Vial urbano consignado en el presente acuerdo, de tal forma que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

No se permitirán vías con anchos menores a las que por proyección permitan continuidad.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA CESION DE TERRENOS Y CONSTRUCCION DE VIAS**

#### **ARTICULO 25.-**

**De la cesión de terrenos para la construcción de vías.** La adquisición de terrenos para la construcción de vías que se integren al Plan Vial Municipal, se tramitará bajo los siguientes procedimientos:

- 1- Por cesión obligatoria en cumplimiento de las licencias urbanísticas de urbanismo.
- 2- Por cesión obligatoria al efectuar subdivisión de predios para venta.
- 3- Por expropiación administrativa.
- 4- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea mayor a lo requerido para el desarrollo de las vías.

#### **Parágrafo 1**

La adquisición de estos terrenos, se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración Municipal para la realización de las obras.

#### **ARTICULO 26. -**

#### **Del ejecutor del Plan Vial Municipal y de la recuperación de los costos del mismo**

Las obras correspondientes a la ejecución del Plan Vial Municipal serán adelantadas por el Municipio y su costo total se recuperará por el sistema de contribución por valorización, acorde con el acuerdo de valorización que se expedirá.

#### **ARTICULO 27.-**

**Ejecución de vías en expansiones urbanas.** En el evento en que sea realizado un nuevo desarrollo en las zonas destinadas a expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de vías del Plan Vial Municipal, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

Dichas expansiones urbanas deberá dársele estricto cumplimiento, en la construcción de las vías a las especificaciones y tipos que establezca la administración Municipal.

#### **ARTICULO 28.-**

**De la organización del tránsito de las vías.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, regulará, de conformidad con la Ley y con el presente acuerdo, lo concerniente a la organización del tránsito vehicular y de las personas sobre las vías que conforman el Plan Vial. Dentro del área urbana, la administración Municipal establecerá la señalización requerida.

#### **ARTICULO 29.-**

La fijación de la nomenclatura es competencia de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

#### **ARTICULO 30. -**

**De la reglamentación de vías veredales.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, regulará, de conformidad con la Ley y con el presente acuerdo, lo concerniente a la construcción y reglamentación de las vías rurales.

**Filtros:** Construcción en aquellos sectores donde técnicamente sean requeridos.

Construcción de alcantarillas mínimo de 30", con sus respectivas aletas, cabezotes, encoles y descoles.

**Retrocesos:** Normas sobre retrocesos viales, 30 metros a partir del centro de la calzada.

**Avisos:** 20 metros a partir del eje de la vía, siempre y cuando no obstaculicen la visual de señalización de interés colectivo.

**Estacionamientos:** Permitidos en espacios especiales y/o bahías.

**Ancho total:** Mínimo diez (10) metros.

**Ancho y número de calzadas:** Una (1) de 7 metros.

**Bermas:** A lado y lado de la calzada de Un (1) metro cada una.

**Cunetas:** A lado y lado de la vía, ancho mínimo de 50 Cm

#### **ARTICULO 31 . -**

**Desarrollo del Plan Vial Urbano.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, gestionará el desarrollo del plan vial urbano con los siguientes programas.

- Mantenimiento vial urbano.
- Implementación de Nomenclatura vial.

## **TITULO V**

### **DEL ESPACIO PUBLICO, SU DEFINICION, SU PROTECCION Y DE SU USO Y AFECTACION A TRAVÉS DE LA PUBLICIDAD**

#### **CAPITULO I**

##### **DEL ESPACIO PUBLICO, SU DEFINICION Y SU PROTECCION**

#### **ARTICULO 32. -**

**Del espacio público:** es el conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos naturales, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanísticas y colectivas que trasciende por tanto, el límite de los intereses individuales.

Hacen parte de él, entre otras las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, para la recreación pública activa o pasiva; la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías; fuentes de agua; parques; plazas; zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos; para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; para la preservación de las playas fluviales; y, en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés

colectivo sea manifiesto o conveniente y que constituya por consiguiente, zonas para el uso o disfrute colectivo.

**Parágrafo 1**

Los parques y zonas verdes que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Parágrafo 2**

Las áreas de cesión resultantes de los procesos de urbanización y construcción se incorporan al espacio público con el solo registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de registro de instrumentos públicos. La escritura pública deberá registrarse antes de la iniciación de ventas del proyecto.

**Parágrafo 3**

Cuando la construcción de una obra pública causare daño al espacio público, la comunidad afectada podrá solicitar la reparación. Los contratos de obras públicas a realizarse en áreas urbanas y rurales deberán contemplar como parte del costo de las obras la restauración de los daños al espacio público, y solo se podrán liquidar los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

**ARTICULO 33. -**

Para todos los efectos relacionados con la regulación y actuaciones locales sobre el espacio público, el Municipio de Venecia-Cundinamarca se acoge a las disposiciones del Decreto Nacional N.1504 del 04 de agosto de 1.998 y a las Normas que lo complementen o lo modifiquen.

**Parágrafo 1**

Es un deber del Municipio velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

**ARTICULO 34.-**

**Arborización del Espacio Público:** Sé prohíbe la tala de árboles existentes dentro del Perímetro Urbano del Municipio de Venecia. Solo se podrán talar árboles que pongan en peligro la integridad de los habitantes del Sector o que puedan afectar las vías, andenes, edificaciones o que impidan el desarrollo de algún proyecto de beneficio común, siempre y cuando se cuente con los permisos de las autoridades ambientales.

El acceso a los garajes será permitido siempre y cuando no obstaculice el paso peatonal.

## **ARTICULO 35.-**

**Garajes y Andenes:** Cada Calle debe tener solucionada la continuidad de su andén, es decir que pueda ser transitado sin traumatismos de ningún tipo. Por lo tanto cada propietario de predio será responsable de esta actividad, solucionando los problemas que topográficamente se presenten a través de gradas o rampas peatonales.

### **Parágrafo 1**

**De las normas para la construcción de andenes.** Los andenes se definirán y construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 0.18 metros sobre la calzada.

La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8% para pendientes mayores, la Oficina de Planeación estudiará soluciones de rampa-escalera o de escalinatas.

### **Parágrafo 2**

**De la arborización.** Las vías y parques del municipio se arborizarán con las especies que se señalen por la autoridad ambiental competente, de acuerdo con las normas de separación y cuidado que allí se fijen.

Las urbanizaciones nuevas entregarán las vías arborizadas.

## **ARTICULO 36.-**

**De la ubicación de las redes de servicios.** Las redes de acueducto y alcantarillado se ubican en el subsuelo del espacio de uso público.

Las redes de Energía y telefónicas se ubicarán en el subsuelo de acuerdo a las disposiciones vigentes. En este último caso, se dispondrán de tal manera que no obliguen a las talas o mutilación de árboles, que no compitan con aleros o voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de peatones o vehículos.

## **ARTICULO 37.-**

**De la administración y construcción de espacio de uso público.** La administración, diseño y construcción del espacio público es función de la Administración Municipal.

## **ARTICULO 38.-**

La intervención de entidades o institutos de orden nacional, departamental o municipal para la construcción de redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía y/o telegrafía o para la instalación de equipamiento y/o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con

aprobación del programa de obras en la administración Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción.

**Parágrafo.**

Planeación Municipal supervisará directamente el desarrollo de las obras y notificará a la Alcaldía cualquier irregularidad de la obra, la seguridad de los usuarios y/o la conveniencia de la comunidad por demoras injustificadas en la culminación de dichas obras.

**ARTÍCULO 39.-**

**De la no ocupación del espacio de uso público.** Queda prohibida la ocupación del espacio público, vías públicas, andenes o parques, la reparación de automotores o maquinaria, la fabricación de productos industriales o artesanales, la ubicación de ventas estacionarias o ambulantes y todas aquellas actividades que afecten la naturaleza del espacio público.

**ARTÍCULO 40.-**

El Municipio levantará el inventario del espacio público Municipal, de igual forma establecerá a mediano plazo, el déficit cuantitativo y cualitativo existente y proyectado.

**ARTICULO 41.-**

**Del equipamiento urbano:** El equipamiento urbano constituye un elemento importante en la conformación del espacio público. Hacen parte del equipamiento urbano los siguientes elementos:

1. La señalización del tráfico y de identificación de predios y calles.
2. Los elementos complementarios de las redes de infraestructura:
  - Hidrantes, postes, tapas de cajas de alcantarillado, basureros, teléfonos públicos, inmobiliario urbano, señalización en general y para minusválidos, buzones, canecas de basura, casetas de todo tipo, baños públicos, bancos, arborización, el equipamiento recreativo especial de los parques.

**ARTICULO 42.-**

**Del empate entre edificaciones.** Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

#### **ARTICULO 43.-**

**Del enlucimiento de fachadas.** La Alcaldía fijará por decreto las obligaciones de Enlucimiento de fachadas y culatas por parte de los propietarios, fijando plazos y estableciendo las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento.

#### **ARTICULO 44.-**

**Protección al medio ambiente.** El control, manejo y preservación del medio ambiente en el ámbito municipal tanto urbano como rural se ceñirán en todo lo dispuesto por la Ley 09 de 1.979 –código sanitario Nacional y el Decreto 2811 de 1.974 Código nacional de Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio ambiente y todas aquellas que se encuentren vigentes.

#### **Parágrafo.**

La oficina de Planeación dará aviso a las autoridades departamentales y nacionales encargadas del control del medio ambiente de las infracciones a estas normas para que se apliquen las sanciones del caso.

## **CAPITULO II**

### **DEL USO Y AFECTACION DEL ESPACIO PUBLICO A TRAVES DE LA PUBLICIDAD**

#### **ARTÍCULO 45.-**

**De propaganda y publicidad:** **Queda** prohibido utilizar, en forma permanente, el espacio de uso público para hacer propaganda y publicidad de cualquier naturaleza.

#### **Parágrafo 1.**

La Alcaldía Municipal de Venecia-Cundinamarca podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas, pasacalles, si se cumple con los siguientes requisitos:

1. Que la ocupación sea temporal en lugares fijados por la dirección de Planeación
2. Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor a Cuatro (4) metros cuadrados.
3. Que el contenido de lo enunciado no atente contra la salud o el bienestar de la comunidad.
4. Distancias: Podrán colocarse en el área rural dos vallas contiguas, con la publicidad exterior visual.
5. La distancia mínima con las más próximas no puede ser inferior a **Ochenta (80) metros.**
6. Distancia de la vía: La publicidad exterior visual en las zonas rurales deberá estar a una distancia mínima de **quince (15) metros** a partir del borde de la calzada.

7. Que los autorizados presenten recibo que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

### **Parágrafo 2.**

Se autorizan anuncios en los locales comerciales siempre y cuando y cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones.
2. Que su diseño se adopte a las disposiciones de las fachadas
3. Que el área sea igual o inferior a **un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm)**.

## **CAPITULO III**

### **DE LAS CESIONES PARA ESPACIO PUBLICO**

#### **ARTICULO 46.-**

**Del tipo de cesiones.** Para el desarrollo del programa se determinaron tres (3) tipos de cesiones:

1. Cesiones de Espacio Público. Tipo A. Comprende parte del predio transferido por el urbanizador al Municipio, a título gratuito y con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.
2. Cesiones de Equipamiento Privado. Tipo B. Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado.
3. Cesiones de Urbanización. Tipo C. Comprenden la parte del predio transferido por el urbanizador a título gratuito para el desarrollo de vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo. Las cesiones Tipo C comprenden las áreas para vías del Plan vial o locales de la urbanización, así como las de afectación de servicios públicos.

Las áreas para zonas verdes y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

- Áreas afectadas por vías arterias del Plan Vial, líneas de alta tensión, zonas de aislamiento, canales abiertos y ronda de ríos.
- Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
- Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de los fines previstos, tales como chucuas, ciénagas, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al 25%.

**Parágrafo**

Las áreas del equipamiento comunal público deben entregarse empradizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas deberán ser construidas, cuando se vaya a ejecutar el proyecto.

En las áreas de cesión correspondiente a parques y zonas verdes el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empradización, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la Oficina de Planeación según especificaciones vigentes sobre la materia.

Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

El mantenimiento de las áreas de que trata el presente acuerdo y las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizadas su entrega al Municipio.

Una vez legalizada su entrega el mantenimiento de estas zonas estará cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 47.-**

**De la cesión Tipo A de espacio público.** Para efectos de determinar los porcentajes de la cesión tipo A, las áreas de densidades auto-regulables se han clasificado comprendidas dentro de los siguientes rangos:

Rango 1 de 30 a 40 viviendas por hectárea bruta o de 45 a 60 viviendas por hectárea neta.

Rango 2 de 40 a 60 viviendas por hectárea bruta o de 60 a 90 viviendas por hectárea neta.

Rango 3 de más de 60 viviendas por hectárea bruta o de más de 90 viviendas por hectárea neta.

**Parágrafo 1**

Las anteriores densidades deben prever un porcentaje de Cesión Tipo A para zonas verdes y servicios comunales públicos, de acuerdo con el rango donde están ubicadas, así:

**a. Para rango 1,** el 25% del área neta.

El anterior porcentaje se distribuirá de la manera siguiente:

- Para desarrollos por loteo individual, será el 10% mínimos para zonas verdes y 15% para servicios comunales.

- Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos, será el 15% mínimo para zonas verdes y 10% para servicios comunales.
- b. Para el rango 2**, el 23% del área neta, distribuido de la siguiente forma:
- Para desarrollos por loteo individual, será el 12% mínimo para zonas verdes y 11% para servicios comunales.
  - Para desarrollos por agrupaciones o Conjuntos, serán del 10% mínimo para zonas verdes y 13 % para servicios comunales.
- c. Para el rango 3**, el 21% del área neta distribuido de la forma siguiente:
- Para desarrollos por loteo individual, será el mínimo para zonas verdes y 11% para servicios comunales.
  - Para desarrollos por Agrupaciones o Conjuntos, será el 12% mínimos para zonas verdes y 9% para servicios comunales.

En conjunto donde se prevea uso de Vivienda, se exigirá la cesión correspondiente a este uso, sobre el área neta urbanizable.

#### **ARTICULO 48.-**

**De las cesiones Tipo B, de equipamiento privado.** Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos, debe complementar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal de la unidad según las siguientes normas: un mínimo de quince (15.00) m<sup>2</sup> por cada ochenta (80) m<sup>2</sup> construidos para uso de vivienda, debiendo proveerse como espacio abierto, cubierto o descubierto el 80% como mínimo localizado a nivel del terreno.

##### **Parágrafo 1**

El equipamiento privado descrito en la sección anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

- Recreativos: parque, zona verde, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales
- Educativos: guarderías, kinder y/o jardín infantil.

Mixto: Salón Múltiple.

Parqueo para visitantes; únicamente los requeridos por la norma y ubicados en el interior del lote.

En las áreas de cesiones Tipo B no se incluyen las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

## **Parágrafo 2**

La Administración Municipal fijará mediante Resolución, las características de ubicación, diseño y proporción de las áreas de equipamiento comunal privado.

Para agrupaciones industriales se establecerá como Cesión.

Tipo B el diez (10%) por ciento del área total construida. Para agrupaciones con menos de mil (1.00) m<sup>2</sup> de construcción no se exigirá Cesión Tipo B.

Para agrupaciones comerciales a partir de mil (1.000) m<sup>2</sup> construidos se exigirá un mínimo del diez (10%) por ciento del área total construida.

- Viviendas

Residentes 1 cupo de estacionamiento por cada 3 viviendas.

Visitantes 1 cupo de estacionamiento por cada 8 viviendas.

- Comercio           1 cupo por cada 100 m<sup>2</sup> área construida.
- Institucionales   1 cupo por cada 120 m<sup>2</sup> área construida.
- Industrial           1 cupo por cada 120 m<sup>2</sup> área construida.

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán como parte de la cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de seis por dos cincuenta (6.00 x 2.50) metros.

## **ARTICULO 49.-**

### **De las cesiones Tipo C, para vías, servicios de infraestructura y obras de urbanismo.**

Vías Arterias y Locales.

Todo terreno en proceso de urbanización debe prever y ceder a favor del Municipio un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

- Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- Que los accesos a las vías del Plan vial se realizan de acuerdo a las disposiciones sobre la materia.
- Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público y/o de plan vial no sean superiores a cuatro (4) hectáreas.
- Que cumplan con las especificaciones de la Oficina de Planeación Municipal.
- Únicamente se permitirá comunicar el desarrollo propuesto con las vías arterias del Plan Vial, por medio de Vías locales principales.
- Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio las vías locales definidas en la sección anterior.

- Por efectos de seguridad se permitirá el control de vías de uso público por parte de la comunidad. Este tratamiento requiere concepto favorable de la Oficina de Planeación.

#### **ARTICULO 50. -**

**Desarrollo del Plan de Espacio Público y Equipamiento.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, gestionará el desarrollo del plan vial de espacio público y equipamiento urbano con los siguientes programas.

- Mantenimiento de parques y zonas verdes.
- Adecuación de espacios públicos.
- Construcción y mantenimiento de equipamiento urbano.

## **TITULO VI**

### **DEL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA GESTION Y ADMINISTRACIÓN**

#### **ARTICULO 51.-**

**ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO.** Los planes maestros de acueducto, alcantarillado y aseo de Venecia adoptados por la Administración Municipal, permitirán identificar las necesidades de terrenos destinados a la construcción de redes e infraestructura para estos servicios domiciliarios, los cuales se reservan para tal uso y se identificarán una vez se disponga de los diseños definitivos correspondientes. (Mientras tanto quedarán afectados los predios que más adelante se mencionan).

Entre las infraestructuras a construir se señalan: los terrenos necesarios para la construcción de los sistemas de tratamiento de aguas residuales y de disposición de desechos sólidos, los que se requieren para la construcción de estructuras de captación, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua potable, identificadas en **el plano número nueve (9) de zonificación de usos del suelo.**

#### **ARTICULO 52.-**

Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillado ya existente en una localidad, con motivo de una urbanización, estará supeditada a la

capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado para lo cual se contará con la certificación que expedirá el organismo encargado de su administración.

#### **ARTICULO 53.-**

##### **De la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Venecia Cundinamarca.**

La Administración municipal gestionará el fortalecimiento de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios para el municipio de Venecia, con el propósito de prestar un mejor servicio, y cumplir con lo establecido en la ley 142 de 1994.

##### **Parágrafo**

Se determina un plazo máximo de 2 meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

#### **ARTICULO 54.-**

**Del programa de Energía Eléctrica.** Se adoptará el programa de energía eléctrica con el objetivo de ampliar y mejorar los niveles del servicio en las comunidades del área urbana, para elevar el nivel de vida de la población. Para el efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de los documentos de los Planes de Desarrollo.

Por intermedio de este programa la administración Municipal prestará su concurso para que las entidades regionales encargadas de la prestación del servicio asignen la prioridad requerida en la ejecución de las obras incluidas en el programa.

#### **ARTICULO 55.-**

**Del programa de telefonía y comunicaciones.** Se adoptará el programa de telefonía y comunicaciones con el objetivo de ampliar y mejorar los niveles del servicio en las comunidades del área urbana. Para el efecto se seguirá la programación de obras e inversiones así como los lineamientos de perfiles de proyectos establecidos en los documentos del Plan de Desarrollo actual y el de las administraciones futuras.

Por intermedio de este programa la Administración Municipal prestará su concurso para que las entidades de orden nacional encargadas de la prestación del servicio asignen la prioridad requerida en la ejecución de las obras incluidas en el programa.

#### **ARTICULO 56.-**

La obtención de los terrenos necesarios para adelantar el Programa de ejecución del Ordenamiento Territorial, se hará por los procedimientos señalados en el presente

acuerdo y en la ley 388 de 1997, Ley de desarrollo territorial, y las normas que la reglamenten, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo.**

La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 57. -**

**Desarrollo del Plan de Servicios Públicos.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, gestionará el desarrollo del plan de servicios públicos urbano con los siguientes programas.

- Mejoramiento del sistema de acueducto urbano.
- Mejoramiento del sistema de alcantarillado urbano.
- Mejoramiento otros sistemas (Matadero Municipal, Cementerio)

## **TITULO VII**

### **DE LA DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO POR SUS ACTIVIDADES, USOS Y TRATAMIENTOS**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR ACTIVIDADES**

**ARTICULO 58. -**

Con el fin de garantizar un proceso de desarrollo armónico, el Municipio adopta la siguiente reglamentación para el **uso del suelo Urbano.**

**De las áreas por actividad:** Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el sector urbano, se establecen tres (3) áreas de actividad y se le asignan a cada una de ellas su uso.

- 1- **De las áreas de actividad residencial:** Son aquellas áreas del sector urbano cuyo uso principal del suelo y actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial tales como: comercio diario, industrial de pequeña escala y de consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.

- 2- **De las áreas de actividad múltiple:** Son aquellas áreas del sector urbano del que concentran la mayor parte de usos comerciales e institucionales y, por esta razón, se constituyen en zonas de gran actividad y de impacto urbano.
- 3- **De las áreas de actividad especializada:** Son aquellas áreas del sector urbano que por su impacto sólo pueden destinarse al uso de las siguientes actividades: industriales, institucionales, recreacionales y/o de reserva.

## **CAPITULO II**

### **DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR LOS USOS DEL SUELO**

#### **ARTICULO 59. -**

Para efectos el presente Acuerdo se clasifican en: Comercial, Residencial, Institucional - Recreacional las cuales según su actividad y tratamiento se identifican en el **plano número ocho (8) de Usos del suelo Urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y sus usos son los siguientes:

**Usos del suelo:** Con el fin de garantizar un proceso armónico en el desarrollo del municipio, se adopta como reglamentación sobre los usos del suelo en el sector Urbano, las cuales identifican qué tipo de usos se permitirán, de acuerdo con las áreas de actividad definidas y dependiendo del tratamiento que se les asigne.

- 1- **De los establecimientos comerciales:** Es aquel destinado al intercambio de bienes o servicios, el cual se clasifica de acuerdo con su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social de la siguiente manera:

**Grupo 1:** En el se encuentran los destinados al uso comercial que se complementan con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, en los cuales se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestiónamiento del tráfico ni molestias al uso residencial y son aptos para el desarrollo de las siguientes actividades aquellos establecimientos comerciales complementarios con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico y en ellos se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestiónamiento del tráfico ni molestias al uso residencial.

#### **Venta de Bienes**

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias.
- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes, pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

### **Venta de servicios**

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda.
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros abogados y similares, consultorios médicos y laboratorios clínicos.

### **Grupo 2**

En él se encuentran los establecimientos comerciales destinados al desarrollo de actividades compatibles con el uso residencial pero tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

### **Venta De Bienes**

- Textiles al detal, almacenes de ropa, almacenes de telas, paños y cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cuero.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Artículo de ferretería, exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

### **Venta de servicios**

- Recreativos: Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social, juegos de azar.
- Turísticos: Hoteles, estaderos y similares.
- Funerarios: salas de velación.

### **Prestación de servicios**

- Profesionales, Bancarios, Alimenticios, Parqueaderos, Financieros.

### **Venta de insumos industriales y agropecuarios.**

- Materiales de construcción y agropecuarios: sala de exhibición y ventas de insumos industriales, construcción e insumos agropecuarios.

### **Grupo 3**

En él se encuentran los destinados al desarrollo de actividades comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón de su magnitud, instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico, requieren de una localización especial. Dentro de ésta categoría se contemplan supermercados a gran escala, venta de alimentos al por mayor, mecánica automotriz eléctrica y electrónica y venta de maquinaria.

### **Grupo 4**

En él se encuentran las destinadas al desarrollo de actividades comerciales que por su alto impacto no son compatibles con el uso residencial y por tal razón su

localización está restringido. Este grupo está conformado por estaciones de servicios, (bombas de gasolina) talleres de vehículos, bodegas, polvoreras, depósitos de distribución de combustibles, venta de gas propano y extinguidores

De acuerdo con el grado de homogeneidad del comercio y su forma de ocupación y uso del suelo, este se divide en dos tipos:

**Tipo A.**

Comercio que se desarrolla predio a predio en áreas del sector urbano del Municipio.

Los establecimientos comerciales tipo A podrá albergar los grupos de comercio que se permitan en cada una de las áreas de actividad.

**Tipo B:**

Comercio por departamentos en centro comerciales que se desarrollan en áreas del sector urbano del Municipio y que están previstas para éste uso, presentando una misma unidad arquitectónica o urbanística.

En los establecimientos comerciales tipo B podrán localizarse los comercios de los grupos 1 y 2, además, con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al grupo 4

2- **De los usos del suelo residencial:** Es aquel destinado al desarrollo de la vivienda y actividades relacionadas directamente con la misma, se divide en los siguientes grupos:

**De la vivienda unifamiliar**

Este uso del suelo se da cuando un lote es desarrollado para la construcción de una vivienda, para albergar en ella una familia generando áreas de baja densidad, bajo impacto ambiental urbano, además de un tráfico de vehículos no significativo.

**De la vivienda bifamiliar**

Este uso del suelo se da cuando en él se utilizan lotes o construcciones de uso habitacional, para albergar en ellos dos familias, en construcciones independientes, con impacto ambiental similar al uso unifamiliar.

**De la vivienda multifamiliar**

Este uso del suelo se da cuando en un área de terreno se construyen unidades habitacionales que albergan tres o más familias, en una misma unidad arquitectónica. Este uso produce impactos ambientales significativos, por el mayor consumo de agua y producción de desechos, además de un alto impacto urbanístico y estético, por las mayores alturas de las construcciones requeridas y una más amplia vialidad, por el incremento del tráfico vehicular generado.

**De las agrupaciones de vivienda**

Este uso del suelo se da en conjuntos con uno o varios tipos de vivienda repetitivos, conforman áreas homogéneas que puedan ser de carácter abierto diferentes a los llamados conjuntos cerrados, que dan cierta seguridad a sus residentes, y que tienen áreas comunes verdes, con un menor impacto urbanístico que los multifamiliares.

**3- De los usos del suelo en actividades institucionales y de servicios a la comunidad:** Se definen como usos del suelo en actividades institucionales y de servicio a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales del orden Nacional, Departamental o Municipal, dependientes de las ramas del poder público.

Los usos del suelo referentes a la actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en cuatro grupos:

#### **Grupo 1**

**De servicios de menor impacto urbano:** Esta referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios en donde se desarrollan actividades compatibles y complementarias con el uso residencial y cuyo servicio es de carácter local, no produciendo incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Asistenciales, Salacunas, Guarderías, Jardines Infantiles, Puestos de Salud, Hogares infantiles, Hogares sustitutos.
- Culturales, Bibliotecas.
- Sociales, Salones Comunales.
- Educacional, escuelas.
- Culto, Capillas o Iglesias.

#### **Grupo 2**

**De servicios con impacto urbano:** Esta referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios con un cubrimiento urbano y rural del Municipio, los cuales por su tamaño o actividad producen impacto en el tráfico urbano y en el carácter predominante de la zona. Son establecimientos no totalmente compatibles y complementarios con el uso residencial y para su establecimiento requieren estudios previos sobre el impacto negativo, tanto urbano como ambiental, que puedan tener sobre la zona en donde vayan a funcionar. Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Instalaciones de administración pública.
- Clínicas, Hospitales, Ancianatos.
- Colegios y Universidades.
- Establecimientos para recreación y deporte.

#### **Grupo 3**

**De servicios regionales con impacto urbano:** Esta referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios con un cubrimiento regional, los cuales por su tamaño o actividad producen impacto en el tráfico urbano y en el carácter predominante de la zona. Son establecimientos no totalmente compatibles y complementarios con el uso residencial y para su establecimiento requieren estudios previos y específicos sobre el impacto negativo, tanto urbano como ambiental, que puedan tener sobre la zona en donde vayan a funcionar y autorización de la administración Municipal para su funcionamiento.

Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Plazas de Mercado
- Matadero
- Plazas de Ferias
- Coliseos
- Cementerios
- Estaciones de Bomberos

#### **Grupo 4**

**De los servicios regionales o metropolitanos, con mayor impacto urbano:** Esta referido este uso de suelo con aquellos establecimientos de servicios con un cubrimiento regional o metropolitano los cuales por su tamaño o actividad producen un alto impacto en el tráfico urbano y en el carácter predominante de la zona. Son establecimientos no totalmente compatibles y complementarios con el uso residencial y para su establecimiento requieren estudios previos y específicos sobre el impacto negativo tanto urbano como ambiental, y que puedan tener sobre la zona en donde vayan a funcionar y autorización de la administración Municipal para su funcionamiento

Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Centrales de Abastos
- Estadios
- Plaza de Toros
- Centros de Exposiciones Agroindustriales
- Equipamientos deportivos
- Intercambiadores de Transportes

4- **De los usos del suelo en establecimientos y zonas recreacionales:** Se definen usos del suelo en establecimientos y zonas recreacionales, aquellos destinados a actividades recreativas desarrolladas en el área urbana Municipal.

Por el origen de las personas vinculadas en la actividad recreativa, se clasifican de la siguiente forma:

**Actividades recreativas que comprometen a la población urbana:**

**Grupo 1. Activa.**

Este grupo reúne todas las actividades recreativas que requieren infraestructura para tal fin, como son la práctica de los deportes, como fútbol, microfútbol, baloncesto, etc.

**Grupo 2. Pasiva contemplativa.**

Este grupo reúne todas las actividades que se desarrollan en sitios con características paisajísticas y para este tipo de actividad son necesarios parques, plazas o alamedas, con tratamientos ambientales ornamentales.

**Actividades recreativas que comprometen a la población regional o metropolitana:**

**Grupo 1. Activa.**

Este grupo reúne todas las actividades recreativas que requieren infraestructura especial para tal fin, como son la práctica de los deportes de alta competencia, como lo son los estadios de fútbol, plazas de toros, diamantes de béisbol, coliseos cubiertos, etc.

**Grupo 2. Pasiva contemplativa.**

Este grupo reúne todas las actividades que se desarrollan en sitios con características paisajísticas y para este tipo de actividad son necesarios parques, Plazas o Alamedas, con tratamientos ornamentales.

**ARTICULO 60.-**

Se prohíben las actividades de tipo agropecuario, porcícola y avícola en la zona urbana de la cabecera municipal y en los centros poblados de Aposentos y El Trébol del municipio de Venecia.

**Parágrafo**

El plazo máximo para su eliminación es de Diez y ocho (18) meses a partir de la firma del presente Acuerdo; en el futuro estas explotaciones se deben desarrollar acorde con el artículo 134 del presente acuerdo en la zona rural.

**CAPITULO III**

## **DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR TRATAMIENTOS**

### **ARTICULO 61. -**

**De los tratamientos de las diferentes áreas urbanas** Con el fin de promover un proceso de desarrollo del Municipio, acorde con la variedad de sus condiciones y con el fin de evitar la homogeneización de sectores con características y procesos de desarrollo diferentes, se adopta la siguiente clasificación de acuerdo con su tratamiento:

Los tratamientos son los siguientes:

**1-Del tratamiento de las áreas urbanas de consolidación:** Este tratamiento, se aplica a las áreas, ubicadas dentro el perímetro urbano, que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básico, no se han ocupado totalmente, y, por lo tanto deben ser objeto de densificación y de mejoramiento ambiental.

Son globos de terreno cuya área es inferior a una (1) hectárea que se encuentran o no ocupados y para el segundo caso el área de ocupación es superior al **sesenta por ciento (60%)** del área total presentando tendencias definidas de desarrollo en cuanto a su estructura física y de actividad.

**2-Del tratamiento de las áreas urbanas de desarrollo:** Este tratamiento, se aplica a las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, que habiendo desarrollado obras de infraestructura, y saneamiento básico, no se han ocupado totalmente y, por lo tanto, pueden ser objetos de densificación y de mejoramiento ambiental.

Los lotes ubicados en estas zonas son globos de terreno cuya área es superior a una (1) hectárea; el área de ocupación es inferior al **treinta por ciento (30%)** del área total y su incorporación al desarrollo urbano, se considera necesaria y conveniente para el Municipio.

**3-Del tratamiento de las áreas urbanas de protección y conservación histórico, cultural o de patrimonio Municipal:** Este tratamiento se aplica a las áreas que poseen los bienes y valores culturales que son expresión del Municipio, representados en el conjunto de inmuebles que poseen un especial interés histórico, cultural, arquitectónico y artístico.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA CLASIFICACION, DELIMITACION Y DE LA REGLAMENTACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE LAS ÁREAS URBANAS POR SUS USOS Y TRATAMIENTOS**

## ARTICULO 62. -

**De la clasificación y delimitación de las áreas urbanas por sus usos y tratamientos:** Las áreas urbanas del Municipio de Venecia - Cundinamarca, de conformidad con **el plano número ocho (8) de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente acuerdo, se clasifican de la siguiente manera, según su uso y tratamiento.

- 1-De las áreas urbanas residenciales de consolidación
- 2-De las áreas urbanas residenciales de desarrollo
- 3-De las áreas urbanas múltiples de consolidación
- 4-De las áreas urbanas de protección histórica, cultural o de patrimonio Municipal

## ARTICULO 63. -

**De las áreas urbanas residenciales de consolidación:** Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el **plano número ocho (8) Usos del Suelo Urbano**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### Parágrafo 1.

**Del uso principal:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar

### De los usos complementarios:

Comercio Tipo A	grupo 1
Institucional	grupo 1
Recreativo	grupo 1

**De los usos restringidos:** Todos los demás.

### Parágrafo 2.

**Áreas y frentes de los lotes:** El área mínima de los lotes será **setenta y dos metros cuadrados (72m<sup>2</sup>)** y el frente será mínimo de **seis metros (6m)**. Los lotes que a la fecha de publicación del presente acuerdo tengan un área inferior a setenta y dos metros cuadrados (72m<sup>2</sup>), podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

### Parágrafo 3.

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a **sesenta centímetros (60cms)**. En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms)

### Parágrafo 4.

**Alturas:** Se permitirán construcciones hasta de dos pisos más altillo, el cual, el área de construcción de éste será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida en el último piso. En todo caso la altura total de la construcción no podrá ser superior a los **nueve metros**.

No se permitirán alturas mayores a dos pisos incluyendo altillos en predios con frente sobre vías V-4 o sobre aquellas cuyo ancho sea inferior al establecido para este tipo de vías.

**Parágrafo 5.**

**Paramentos:** La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse le la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

**Parágrafo 6.**

**Aislamientos laterales:** Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 7.**

**Patios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo contados a partir del primer piso.

**ARTICULO 64. -**

**De las áreas urbanas residenciales de desarrollo:** Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en **el plano número ocho (8), de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Parágrafo 1.**

**Del uso principal:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

**De los usos complementarios:**

Comercio Tipo A	grupo 1
Institucional	grupo 1
Recreativo	grupo 1

**De los usos restringidos :** Todos los demás.

**Parágrafo 2.**

**Áreas y frentes de los lotes:** En los casos donde el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener áreas inferiores **a noventa metros cuadrados (90m<sup>2</sup>)** con frentes mínimos de **seis metros (6mts)**. Los lotes

que a la fecha de publicación del presente acuerdo tengan un área inferior a la establecida podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

**Parágrafo 3.**

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a **sesenta centímetros (60cms)**. En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms)

**Parágrafo 4.**

**Alturas:** Se permitirán construcciones hasta de dos pisos más altillo, el cual el área de construcción de éste será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida en el último piso. En todo caso la altura total de la construcción no podrá ser superior a los nueve metros.

No se permitirán alturas mayores a dos pisos incluyendo altillos en predios con frente sobre vías V-4 o sobre aquellas cuyo ancho sea inferior al establecido para este tipo de vías.

**Parágrafo 5.**

**Paramentos:** La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

**Parágrafo 6.**

**Aislamientos laterales:** Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 7.**

**Patios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo contados a partir del primer piso.

**Parágrafo 8.**

**Antejardines:** Deberán existir antejardines mínimo dos con cincuenta metros (2.50) metros

**ARTICULO 65.-**

**De las áreas urbanas múltiples de consolidación:** Estas áreas corresponden a los predios localizados sobre las zonas identificadas en **el plano número ocho (8), de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Parágrafo 1.**

**De los usos principales:**

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

- Comercio Tipo A Grupo 1 y 2.
- Institucional Grupo 1.
- Recreativo Grupo 1.

**De los usos complementarios:** No los hay.

**De los usos restringidos :** Todos los demás.

**Parágrafo 2.**

**Áreas y frentes de los lotes:** En los casos donde el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener áreas inferiores a **noventa metros cuadrados (90m<sup>2</sup>)** con frentes mínimos de **seis metros (6mts)**. Los lotes que a la fecha de publicación del presente acuerdo tengan un área inferior a la establecida podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

**Parágrafo 3.**

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a **sesenta centímetros (60cms)**. En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms)

**Parágrafo 4.**

**Alturas:** Se permitirán construcciones hasta de dos pisos más altillo, el cual el área de construcción de éste será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida en el último piso. En todo caso la altura la altura total de la construcción no podrá ser superior a los nueve metros.

No se permitirán alturas mayores a dos pisos incluyendo altillos en predios con frente sobre vías cuyo ancho sea inferior al establecido .

**Parágrafo 5.**

**Paramentos:** La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse le la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

**Parágrafo 6.**

**Aislamientos laterales:** Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 7.**

**Patios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo contados a partir del primer piso.

**ARTICULO 66. -**

**De las áreas de Patrimonio Cultural:** De conformidad con el artículo 72 de la Constitución Política de Colombia, se establece que el Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes y valores Culturales que son expresión de la nacionalidad Colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmuebles y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la Cultura popular.

**Parágrafo.**

La Administración Municipal gestionara a corto plazo, con la comunidad, ante el Ministerio de Cultura, para que mediante estudio y análisis se determinen los inmuebles del sector Rural que parte del patrimonio Artístico, Histórico Cultural y Arquitectónico del Municipio.

## **TITULO VIII**

### **DE LOS PATRONES DE URBANIZACIÓN Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LAS NORMAS PARA URBANIZAR**

###### **ARTICULO 67.-**

El urbanizador o parcelador deberá localizar al menos dos puntos (vías de acceso del municipio) de control de coordenadas referenciadas al plano de Venecia, en el globo de terreno que pretenda desarrollar, de acuerdo con las especificaciones que fije para ello la oficina de Planeación Municipal.

**Parágrafo**

Todo urbanizador, parcelador o constructor que al adelantar una construcción requiera una remoción de cualquier punto de control, deberá obtener permiso previo de la oficina de Planeación Municipal y relocalizar dicho punto por su cuenta, según las especificaciones fijadas por esta oficina.

###### **ARTICULO 68.-**

Lo referente tanto a la conservación de recursos naturales como a la arborización o reforestación a que están obligados los urbanizadores o parceladores en las zonas en que se requiera, se regirá por la reglamentación municipal establecida o que determine la Corporación Regional de Cundinamarca (C.A.R.) y/o el Ministerio del Medio Ambiente.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS TIPOS DE URBANIZACION**

#### **ARTICULO 69.-**

Para efectos de la aplicación del presente Estatuto las urbanizaciones se clasifican así:

- a) **Residencial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus complementarios. Pueden ser **unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.**
- b) **Comercial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios. Se definen como usos de actividad comercial aquellos destinados a la venta, distribución, trueque y/o intercambio de bienes, productos y/o servicios.

## **CAPITULO III**

### **DE LOS SISTEMAS DE URBANIZACION**

#### **ARTICULO 70.-**

Los sistemas de urbanización a desarrollar son los siguientes:

- a) Sistema de urbanización de loteo individual.
- b) Sistema de urbanización de conjunto en loteo individual.
- c) Sistema de urbanización de conjunto horizontal cerrado o vertical abierto o cerrado.

#### **ARTICULO 71.-**

Los desarrollos residenciales se podrán adelantar por los sistemas de urbanización de loteo individual, de conjunto de vivienda en loteo individual, de conjunto horizontal cerrado o de conjunto vertical abierto o cerrado.

#### **ARTICULO 72.-**

En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abierto, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a) El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de acuerdo con la zonificación, debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas, con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
- b) Las urbanizaciones podrán presentar la modalidad de desarrollo progresivo, en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre y cuando se ajuste estrictamente a los planos arquitectónicos aprobadas para las mismas.
- c) En las áreas de actividad, donde se pueden desarrollar este tipo de urbanizaciones y diferentes a los destinados para vivienda de interés social, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar o bifamiliar será de cinco con cincuenta (5,50) metros y para los multifamiliares de diez (10) metros.
- d) El tamaño de los lotes y sus frentes, deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo con las alturas y aislamientos que para cada área de actividad establezca la oficina de Planeación Municipal.
- e) En el sistema de loteo individual abierto, con lotes para multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios.
- f) En el sistema de conjunto de vivienda, en loteo individual se exigirán estacionamientos para visitantes al exterior, en playas o bahías no cubiertas.

### **ARTICULO 73.-**

Cuando los conjuntos horizontales, se desarrollan en una manzana o en globo de terreno con frente a dos o más vías, deberán plantear al exterior del conjunto viviendas independientes en solución de conjunto de loteo individual, con frente y acceso directo desde la vía pública. Los frentes de las viviendas externas e internas, no podrán ser inferiores a seis (6) metros lineales.

### **ARTICULO 74.-**

**De la subdivisión predial.** La subdivisión de predios en áreas con este tratamiento, se permitirá en los siguientes casos:

- a) Cuando se mantenga un tamaño proporcional en paramentación acorde con las edificaciones resultantes de la subdivisión.
- b) Cuando el predio tenga frente sobre dos cuadras opuestas y la subdivisión resultante corresponda a la totalidad del frente.
- c) Cuando sea resultado de una división por pisos a partir de un reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando no se altere la estructura espacial y formal de la edificación.

- d) Cuando uno o varios espacios de la edificación con frente directo desde la calle, pueden segregarse sin alterar la estructura espacial de la edificación y bajo reglamento de propiedad horizontal que garantice la unidad formal.

## **CAPITULO IV**

### **DE LAS NORMAS DE VOLUMETRIA Y ARQUITECTURA.**

#### **ARTICULO 75.-**

**De las normas de volumen y arquitectura.** Adóptase un conjunto reglamentario de normas de volumen y arquitectura con el objetivo de definir pautas específicas para la ocupación y desarrollo de predios. El presente reglamento rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinan la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado: 1) paramentos, retiros de antejardín y voladizos, 2) alturas de edificación, 3) aislamientos y 4) patios inferiores, laterales y posteriores.

#### **ARTICULO 76.-**

**De los paramentos.** Adóptase una reglamentación de paramentos entendidos estos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación para efectos de garantizar un perfil de vías armónico y coherente.

Los requerimientos de paramentos se aplicarán con base en dos (2) grupos:

**Grupo 1: Empate.-** Construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, ateniendo el paramento; en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

**Grupo 2: Retrocesos.-** Se deben dejar 3.00 metros de retroceso, en las construcciones nuevas y en aquellas donde el paramento lo permita o buscar un diseño que permita la conformación del paramento y a su vez el retroceso; este retroceso se hace equivalente al antejardín.

#### **ARTICULO 77.-**

**De los retiros de antejardín.** El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos.

- a. En las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona.

- b. Sobre otras vías que a juicio de la Oficina de Planeación deban tenerlo.
- c. Sobre tramos de vías donde en su setenta por ciento (70%) de la longitud se haya previsto en el pasado.

**Parágrafo 1**

Los retiros de antejardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad.

**Parágrafo 2**

En ningún caso se admitirán construcciones de cualquier tipo sobre el retroceso. El cierre del retiro de antejardín será una barda de 0.60 mt de altura puede complementarse con una reja que permita la vista de 0.90mt de altura.

**ARTICULO 78.-**

**De los voladizos.** Los voladizos deberán localizarse a una altura mínima de 2.50 metros sobre el nivel oficial del predio. La profundidad del voladizo será de 0.6 metro en todas las vías de la ciudad con las siguientes excepciones:

- a. En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, la Oficina de Planeación establecerá el voladizo obligatorio por tramos de vías no inferiores al costado de una manzana.
- b. En las vías que la Junta de Planeación reglamente en formas específica.

**ARTICULO 79.-**

Los requerimientos de altura de edificación se aplicarán con base en cuatro (4) grupos definidos según el carácter, tamaño e importancia de las vías urbanas.

- a. Grupo 1- de 1 a 2 pisos.
- b. Grupo 2- hasta 3 pisos.
- c. Grupo 3- hasta 5 pisos.
- d. Grupo 4- la requerida según el uso.

**ARTICULO 80.-**

**De los aislamientos.** Adoptase una reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre usuarios.

**Parágrafo 1**

El aislamiento posterior entendido como la distancia entre el plano vertical posterior de

la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas inferiores, así:

Numero de pisos	Altura máxima de la fachada	Aislamiento posterior
Uno y dos	6.0 m	3.0 m
Tres	9.0 m	3.0 m
Cuatro y cinco	15.0 m	5.0 m

### **Parágrafo 2**

En los lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de este Acuerdo.

### **Parágrafo 3**

**De los aislamientos laterales.** No se exige aislamiento lateral en ninguna zona del municipio.

## **ARTICULO 81.-**

**De los patios y buitrones.** Los patios se reglamentan en función de las alturas de las fachadas que los delimitan así:

Altura máxima metros	Lados metros	Patios área M2
6.0	3.0 x 3.0	9.00
9.0	4.0 x 3.0	12.00
15.0	5.0 x 4.0	20.00

### **Parágrafo**

Los patios de dimensión o área menor se consideran buitrones y por ellos se podrán ventilar baños y espacios de circulación únicamente.

## **ARTICULO 82.-**

**De las normas de estacionamientos.** Adóptase una reglamentación de estacionamiento para vehículos a motor con el fin de garantizar el adecuado flujo vehicular en el sistema vial de la ciudad y la conveniencia y seguridad de los usuarios.

### **Parágrafo**

Los grupos de estacionamiento requeridos y su capacidad en número de vehículos se definen en el cuadro "Requerimientos de Estacionamiento" incluido en el presente Acuerdo.

Los requerimientos de parqueaderos estarán establecidos según la actividad a que este

dirigida la urbanización y la construcción mediante concepto previo de la Alcaldía y serán los siguientes:

- Viviendas  
Residentes 1 cupo de estacionamiento. Por cada 3 viviendas.  
Visitantes 1 cupo de estacionamiento Por cada 8 viviendas.
- Comercio 1 cupo por cada 100 m<sup>2</sup> área construida.  
Institucionales 1 cupo por cada 120 m<sup>2</sup> área construida.

Los parqueaderos para visitantes se contabilizarán como parte de la cesión B. El área mínima de cada parqueadero será de cinco por tres metros (5.0 m x 3.0m) metros.

### **ARTICULO 83.-**

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el Decreto 1400 de 1.984 sobre construcciones sismorresistentes y demás normas existentes a la fecha.

### **ARTICULO 84.-**

#### **De la clasificación de las edificaciones según su uso.**

**Grupo 1:** Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueductos, etc.

**Grupo 2:** Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre donde puedan haber universidades, almacenes con más de 500 m<sup>2</sup> por piso y todas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o en donde puede presentarse pánico general.

**Grupo 3:** Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este Acuerdo, pero que no se han incluidos en los Grupos 1 y 2.

**Parágrafo** El suelo de expansión urbana, se regirá bajo la misma normatividad urbana.

### **ARTICULO 85.-**

Los requisitos especiales para el buen funcionamiento de locales comerciales en cualquiera de las zonas urbanas son:

1. El local debe estar cerrado como mínimo como un muro de altura del primer piso, empañetado y pintado.

2. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
3. Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la Legislación departamental o nacional.
4. En la zona urbana central, el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario.

#### **ARTICULO 86.-**

Para su funcionamiento las estaciones de servicio deben cumplir con las normas requeridas para su buen funcionamiento de acuerdo a las normas establecidas por la ley como:

Los accesos y salidas deben ubicarse a 30 metros, como mínimo de los cruces de las vías V-1, V-2 y V-3 con cualquier otra vía urbana y a 20 metros de los cruces viales de vías secundarias.

## **CAPITULO V**

### **DE LAS DENSIDADES**

#### **ARTICULO 87.-**

**De la definición de rangos de densidades.** Como instrumento básico para la ejecución del programa de ocupación del suelo urbano se definen tres (3) categorías que son producto de las condiciones de las respectivas zonas en cuanto a fisiografía y/o grado consolidación.

- Densidad Auto- regulable.

Es la categoría correspondiente a las áreas que aún no se han desarrollado, o lo han hecho en forma incipiente, donde se hace necesaria una utilización del suelo de alto o mediana intensidad, por lo cual se propone un mínimo de 30 viviendas por hectárea bruta para nuevas urbanizaciones y agrupaciones.

- Densidad resultante

Es la categoría que se aplica a todas las áreas urbanizadas, donde se busca una densificación moderada que se maneja indirectamente por medio de normas sobre habitabilidad, alturas, cesiones y aislamientos, de cuya interacción la intensidad es una resultante subordinada a la conformación del espacio público y del perfil urbano.

- Densidad Restringida

Esta categoría corresponde a áreas de Reserva Ambiental donde es inadecuada la utilización intensiva del suelo y por lo tanto debe controlarse asentamientos sobre las áreas delimitadas dentro de este tratamiento.

#### **ARTICULO 88.-**

**De los rangos.** Las densidades auto-regulables se han clasificado dentro de los siguientes rangos:

Rango 1 de 30 a 40 viviendas por hectárea bruta o de 45 a 60 viviendas por hectárea neta.

Rango 2 de 40 a 60 viviendas por hectárea bruta o de 60 a 90 viviendas por hectárea neta.

Rango 3 de más de 60 viviendas por hectárea bruta o de más de 90 viviendas por hectárea neta.

#### **ARTICULO 89.-**

Las densidades resultantes se obtienen al aplicar las normas de volumen y arquitectura a los predios de las áreas de conservación o consolidación. En consecuencia las densidades resultantes son proporcionales al tamaño de los predios.

#### **ARTICULO 90.-**

Las Densidades restringidas se aplican en las zonas urbanas de conservación ambiental con un máximo de una (1) vivienda por cada tres (3) hectáreas netas, y en lo posible evitar la existencia de estas.

## **TITULO IX**

### **DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, SU DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN, AUTORIDAD COMPETENTE, SOLICITUD Y TRÁMITE, COSTO, OBLIGATORIEDAD Y SANCIONES**

## **CAPÍTULO I**

## **DE LA DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **ARTÍCULO 91.-**

**Definición:** Se entiende por Licencia Urbanística aquel acto administrativo mediante el cual el Municipio autoriza: La construcción, ampliación, modificación, restauración y demolición de las edificaciones; la urbanización y su división de terrenos urbanos y de expansión urbana y la parcelación de predios rurales; el loteo o subdivisión de predios; Así como la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

## **CAPÍTULO II**

### **CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **ARTÍCULO 92.-**

**Clasificación.** Las licencias urbanísticas se clasifican en Licencias urbanísticas de Urbanismo y sus modalidades y Licencias urbanísticas de construcción y sus modalidades.

- 1. De las Licencias Urbanísticas de Urbanismo:** Es aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción de obras de infraestructura y la creación de espacios abiertos públicos o privados, necesarios para la construcción de una urbanización o conjunto de edificaciones; para la parcelación de predios; para loteos y subdivisión de predios urbanos, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada.
- 2. De las licencias Urbanísticas de Construcción y sus modalidades:** Es aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción, ampliación, modificación, restauración y demolición de edificaciones públicas o privadas, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada.

## **CAPÍTULO III**

### **DE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN Y EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **ARTÍCULO 93.-**

**Autoridad Competente para la expedición de Licencias Urbanísticas:** El Alcalde Municipal es la autoridad competente para aprobar las **Licencias Urbanísticas de**

**Urbanismo** mediante Resolución Administrativa, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

El Alcalde Municipal es la autoridad competente para aprobar **las Licencias Urbanísticas de construcción** mediante Resolución Administrativa, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal y previo agotamiento de los requisitos de Ley y de este Esquema de Ordenamiento Territorial.

El Alcalde Municipal es la autoridad competente para aprobar las **Licencias Urbanísticas de Parcelaciones Rurales** mediante Resolución Administrativa, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para expedir las Licencias Urbanísticas de Urbanismo y construcción de urbanizaciones, y para exigir la expedición de las mismas, el cumplimiento y lleno de los requisitos de Ley y los contemplados, además, en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir las Licencia Urbanísticas de Subdivisión de Predios Urbanos para la venta y para exigir, en la expedición de las mismas, el cumplimiento y lleno de los requisitos de Ley y los contemplados, además den el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir las Licencias Urbanísticas de Construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar y para exigir, en la expedición de las mismas, el cumplimiento y lleno de los requisitos de Ley y los contemplados, además, en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.**

El Alcalde podrá expedir las Licencias Urbanísticas de Urbanismo y construcción de Urbanizaciones y de vivienda unifamiliar y bifamiliar cuando quiera reasumir esta competencia.

**Parágrafo 2.**

La aprobación de las Licencias Urbanísticas cuya competencia no se haya conferido al Despacho del Alcalde Municipal, con excepción de las licencias urbanísticas para la restauración de aquellos inmuebles declarados como patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio, cuyas licencias urbanísticas deberán ser aprobadas por el Alcalde Municipal previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA SOLICITUD Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE URBANISMO**

#### **ARTICULO 94. -**

**De la solicitud y trámite de las licencias urbanísticas de urbanismo:** La solicitud de las licencias urbanísticas de urbanismo, se tramitarán ante la dirección de Planeación Municipal y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1- El propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador el mismo, deberá realizar la demarcación y el levantamiento topográfico del predio, presentándolo ante la dirección de planeación Municipal, adjuntándole una copia heliográfica del mapa oficial de la zona.
- 2- Una vez realizados la demarcación y el levantamiento topográfico, el propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador del mismo, deberá ceñirse a los siguientes requerimientos:
  - Paz y Salvo por todo concepto expedido por la Tesorería Municipal.
  - Certificado de tradición y libertad con una vigencia máxima de tres (3) meses.
  - Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedido por las Empresas prestadoras de servicios públicos básicos.
  - Certificado de viabilidad de servicios de educación y salud, expedido por la dependencia Municipal encargada.
  - Certificado de usos del suelo expedido por la dirección de Planeación Municipal.
- 3- El propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador del mismo, deberá presentar el proyecto de la urbanización, el cual debe incluir los siguientes documentos:
  - Levantamiento topográfico anexando la cartera correspondiente.
  - Licencia ambiental expedida por la autoridad correspondiente.
  - Estudio de suelos con sus respectivos apiques.
  - Plano del predio, con el trazado de las vías y perfiles transversales y longitudinales, y con la distribución de las manzanas y predios.
  - Plano de localización de redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto y eléctricos incluyendo especificaciones técnicas, dimensiones y materiales.
  - Memoria descriptiva con su correspondiente cuadro de áreas firmada por el profesional responsable.
  - Proyecto de nomenclatura, ajustado a la nomenclatura del Municipio.
  - Presupuesto de obras a ejecutar y cronograma de actividades.
- 4- Además de los documentos ya señalados, el propietario del predio a urbanizar o el Urbanizador del mismo, deberán acompañar tres (3) juegos de copias heliográficas del proyecto urbanístico de urbanismo y demás planos

complementarios que conformen el proyecto, debidamente firmados por los profesionales responsables.

- 5- Una vez revisado y estudiado el proyecto por la dirección de Planeación Municipal,  
Ésta deberá pasar la solicitud, con todos sus anexos, a la Junta de Planeación Municipal, para obtener el concepto favorable sobre la aprobación del proyecto de urbanización.
- 6- Después de emitido el concepto favorable, sobre la aprobación del proyecto de Urbanización, por la Junta de Planeación Municipal, el Alcalde Municipal, a través de una resolución administrativa, aprobará el proyecto de urbanización.
- 7- Una vez aprobado, por parte del Alcalde Municipal, el proyecto de urbanización, la dirección de Planeación Municipal, liquidará el valor de la licencia urbanística de urbanismo.
- 8- Una vez cancelado el valor de la licencia urbanística de urbanismo, la dirección de Planeación Municipal expedirá la respectiva licencia urbanística de urbanismo.

#### **Parágrafo 1.**

Requerirán licencia urbanística de urbanismo:

- La subdivisión de predios urbanos para la venta.
- La parcelación de predios rurales.

#### **Parágrafo 2.**

Si no se han ejecutado el setenta por ciento (70%) de las obras de Urbanismo no se podrá expedir licencia urbanística de construcción.

## **CAPITULO V**

### **DE LA SOLICITUD Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE CONSTRUCCION**

#### **ARTICULO 95. -**

**De la solicitud y trámite de las licencias urbanísticas de construcción:** La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción se tramitarán ante la dirección de Planeación Municipal y deberán cumplir con los siguientes requisitos.

#### **De urbanizaciones**

1. La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción para la construcción de urbanizaciones en predios urbanos o rurales del Municipio, deberá cumplir con los requisitos que se enuncian a continuación:
2. El propietario del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá realizar la demarcación y el levantamiento topográfico del predio, presentándolo ante la dirección de Planeación Municipal, adjuntándole una copia heliográfica del mapa oficial de la zona.

3. Una vez realizados la demarcación y el levantamiento topográfico, el propietario del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá ceñirse a los siguientes requerimientos:

- Paz y Salvo por todo concepto expedido por la Tesorería Municipal.
- Certificado de tradición y libertad con una vigencia máxima de tres (3) meses.
- Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedido por las Empresas prestadoras de servicios públicos básicos.
- Certificado de viabilidad de servicios de educación y salud, expedido por la dependencia Municipal encargada.
- Certificado de usos del suelo expedido por la dirección de Planeación Municipal.
- El propietario del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá presentar el proyecto de la urbanización a construir, el cual debe incluir los siguientes documentos:
  - Afectaciones por ampliaciones de vías públicas o por la red vial del esquema de ordenamiento territorial.
  - Usos permitidos.
  - Empates con las construcciones vecinas.
  - Aislamiento posterior y patios mínimos.
  - Voladizos y paramentos.
  - Otras que especifique las normas en particular.

4. Para las edificaciones que sobrepasen los cuatrocientos metros cuadrados (400m<sup>2</sup>) el propietario del predio a construir o el constructor del mismo, deberá presentar un anteproyecto donde se señale las soluciones de empate, el tratamiento de las zonas de usos público y el cumplimiento de las normas fijadas por la demarcación.

5- El proyecto constará de lo siguiente:

- Localización general en escala 1:500
- Cuadro de áreas.
- Planta de ejes de cimientos y desagües a escala 1:50.
- Plantas arquitectónicas a escala 1:50.
- Instalaciones eléctricas e hidráulicas a escala 1:50.
- Plantas de cubiertas a escala 1:200.
- Fachada, cortes transversales y longitudinales a escala 1:50.
- Detalles constructivos.
- Se exigirán planos a escalas inferiores cuando la magnitud del proyecto lo amerite.

6- Además de los documentos ya señalados, el propietario del predio a construir o el Constructor del mismo, deberán acompañar tres (3) juegos de copias heliográficas del proyecto urbanístico de construcción y demás planos

complementarios que conformen el proyecto, debidamente firmados por los profesionales responsables.

- 7- Una vez revisado y estudiado el proyecto por la dirección de Planeación Municipal, ésta deberá pasar la solicitud, con todos sus anexos, a la Junta de Planeación Municipal, para obtener el concepto favorable sobre la aprobación del proyecto de construcción.
- 8- Después de emitido el concepto favorable, sobre la aprobación del proyecto de Construcción, por la Junta de Planeación Municipal, el Alcalde Municipal, a través de una resolución administrativa, aprobará el proyecto de construcción.
- 9- Una vez aprobado, por parte del Alcalde Municipal, el proyecto de construcción, la dirección de Planeación Municipal, liquidará el valor de la licencia urbanística de construcción.
- 10- Una vez cancelado el valor de la licencia urbanística de construcción, la dirección de Planeación Municipal expedirá la respectiva licencia urbanística de construcción.

#### **Parágrafo.**

Requerirán licencia urbanística de construcción las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

#### **De las viviendas unifamiliares y bifamiliares:**

general La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción para la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares en predios urbanos y rurales del Municipio, deberán cumplir con los requisitos que se enuncian a continuación:

- 1- El propietario o poseedor del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá realizar la demarcación del predio, presentándolo ante la dirección de Planeación Municipal, adjuntándole una copia heliográfica de la localización del predio

#### **ARTICULO 96.-**

**De los términos de vigencia de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción:** Las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción y de construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar, tendrán un término de vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición y serán prorrogables por una sola vez, si la dirección de Planeación Municipal establece que se amerita su prórroga, pero el término de la prórroga, no podrá ser superior a un año.

#### **Parágrafo 1.**

Las autoridades Municipales competentes, prorrogarán las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción a las que se les haya vencido el término de vigencia, cuando sea solicitada la prórroga de la misma dentro del mes anterior al vencimiento del término e vigencia.

#### **Parágrafo 2.**

La solicitud de la prórroga que se haga por fuera del término anterior, se despachará en forma negativa y se deberá diligenciar nuevamente la solicitud para una nueva licencia urbanística de urbanismo o construcción.

## **CAPITULO VI**

### **DEL COSTO Y LA OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCION**

#### **ARTICULO 97 .-**

**De la definición de algunos conceptos:** Para establecer el costo de la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción se definirán los siguientes conceptos:

- 1- Vivienda unifamiliar:** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una (1) familia.
- 2- Vivienda bifamiliar:** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a dos (2) familias.
- 3- Agrupación de viviendas o urbanización:** Es aquel conjunto arquitectónico constituido por varias edificaciones y espacios destinados a una misma actividad o actividades diferentes, construidas dentro de un mismo terreno y en donde se dejan áreas de uso público, de uso comunal y de uso privado.
- 4- Institucional:** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental o funcional está destinada a la prestación de ciertos servicios especiales como lo son escuelas, Centros de salud, hospitales, Clínica, Colegios etc.
- 5- Comercial:** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental y funcional está destinada a la comercialización de artículos y servicios. Es esta categoría se incluyen los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo.
- 6- Modificación:** Se entiende como la construcción realizada para reformar, remodelar y adecuar.
- 7- Demolición:** Se entiende como la acción de deshacer cualquier edificación.
- 8- Parcelaciones rurales:** Es la división de predios rurales que se hace para fines agrícolas, institucionales, herenciales, comerciales y para la construcción de urbanizaciones campestres.
- 9- Subdivisión de predios urbanos:** Es la división de predios urbanos que se hace para la venta de lotes con servicios, destinados a la construcción de viviendas, locales comerciales o pequeña industria.

#### **ARTICULO 98. -**

**Del costo de las licencias urbanísticas de urbanismo.** El costo de estas licencias se liquida de la siguiente manera: se multiplica el valor del presupuesto que incluye análisis de precios unitarios de las obras de urbanismo por el **dos por ciento 2%** , y este será el valor a cancelar.

#### **ARTICULO 99. -**

**Del costo de las licencias urbanísticas de construcción.** El costo de las licencias urbanísticas de construcción se liquida de la siguiente manera: Se tendrá en cuenta el área a intervenir multiplicada por el valor en salario mínimo diario legal vigente, y a dicho resultado se le multiplicará un porcentaje, de acuerdo a las siguientes categorías:

- **Vivienda unifamiliar y bifamiliar:** Cada metro cuadrado de construcción, o fracción, se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento (2%):  $1 \text{ m}^2 \text{ de construcción} \times 2 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Agrupación de viviendas o urbanización:** Cada metros cuadrado  $\text{m}^2$  de construcción, o fracción se multiplicará por tres 3 salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento 2%:  $1 \text{ m}^2 \text{ de construcción} \times 3 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Institucional y comercial:** Cada metro cuadrado de construcción, o fracción, se multiplicará x cuatro 4 SMDL y el resultado se multiplicará por el dos por ciento:  $1 \text{ m}^2 \times 4 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Modificación y demolición:** cada metro cuadrado  $\text{m}^2$  de demolición, modificación fracción se multiplicará por un 1 salario mínimo diario legal y el resultado se multiplicará por el dos por ciento 2%:  $1 \text{ m}^2 \text{ de demolición o modificación} \times 1 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Subdivisiones de predios urbanos:** Cada lote obtenido de la subdivisión se multiplica por  $\frac{1}{8}$  de salario mínimo mensual
- **Parcelaciones rurales:** Cada predio rural, obtenido de la subdivisión se multiplica x  $\frac{1}{4}$  del salario mínimo mensual vigente.

#### **Parágrafo 1.**

La prórroga de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción tendrá un costo equivalente al **cincuenta por ciento (50%)** de lo pagado por la licencia urbanística que se va a prorrogar, siempre y cuando esté dentro de los términos.

#### **Parágrafo 2.**

Si en el desarrollo de la ejecución de obras de urbanismo y construcción, fundamentadas en la licencia urbanística, se requieren cambios con respecto al proyecto aprobado, el urbanizador deberá presentar a la Dirección de Planeación Municipal, la solicitud de aprobación de cambios para su respectiva aprobación.

La expedición de la aprobación en la ejecución de las obras, tendrá un valor el cual se liquidará de conformidad, y de manera proporcional, con el costo de la licencia

urbanística de construcción aprobada y teniendo en cuenta las mayores cantidades de obra a realizar en los cambios que se proponen y solicitan. Nunca este valor podrá ser inferior a un salario mínimo mensual legal vigente a la fecha de aprobación de los cambios propuestos.

**Parágrafo 3.**

Las construcciones oficiales que adelante el municipio de Venecia- Cundinamarca estarán exentas del cobro para la expedición de la licencia urbanística de urbanismo y construcción.

**Parágrafo 4.**

Estarán exentas del pago de las licencias urbanísticas la restauración, adecuación y remodelación de los bienes declarados como patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del Municipio.

## **CAPITULO VII**

### **DE LAS SANCIONES URBANISTICAS**

**ARTICULO 100.-**

**Del control.** En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del MINISTERIO PÚBLICO y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente, del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en esta disposición.

**ARTICULO 101.-**

**De las infracciones urbanísticas.** De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de

las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones.

#### **ARTICULO 102.-**

**Del procedimiento de imposición de sanciones.** Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

#### **Parágrafo.**

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

#### **ARTICULO 103.-**

**De las sanciones urbanísticas:** De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte la autoridad competente para imponer las multas y sanciones urbanísticas a los responsables de contravenir el esquema de ordenamiento territorial del Municipio y las normas urbanísticas que él contiene, siendo éste el Alcalde municipal, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del decreto 1052 de 1998.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

#### **Parágrafo 1**

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

#### **Parágrafo 2**

En la imposición de multas y sanciones urbanísticas el Alcalde Municipal respetará el debido proceso a que hace mención el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

La imposición de multas y sanciones urbanísticas se hará de conformidad con lo establecido en la Ley que regula tales materias.

### **ARTICULO 104.-**

**De la adecuación de las normas.** En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2º. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas.

#### **Parágrafo.**

Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

#### **ARTICULO 105.-**

**De la restitución de elementos del espacio público.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º. Del artículo 87 del decreto 1052 de 1998 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

## **TITULO X**

### **DE OTRAS MATERIAS RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO Y CONSTRUCCION**

#### **ARTICULO 106.-**

**De la obligatoriedad de la inscripción ante la administración Municipal:** Todas las personas naturales y jurídicas que pretendan adelantar en la jurisdicción del Municipio obras de urbanismo o construcción se deberán previamente, inscribir en la dirección de planeación Municipal.

Se deberán inscribir, también todos los ingenieros y arquitectos responsables de los diseños, dirección, coordinación e interventoría.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y para las empresas, el certificado de existencia y presentación legal, expedido por la cámara de comercio

#### **ARTICULO 107.-**

**Responsables de las actividades de urbanismo y construcción:** En la ejecución de las obras de urbanismo y construcción son solidariamente responsables las siguientes personas:

Las personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras del predio que se va a urbanizar o a construir.

El proyectista, el constructor y quienes lleven a cabo labores de coordinación e interventoría.

El propietario del predio a urbanizar o el constructor del mismo, así como el propietario del predio a construir o el constructor el mismo, deberán, a través de un escrito dirigido a la dirección de Planeación Municipal relacionar el nombre y número de la matrícula profesional de las personas que desempeñen esas funciones.

#### **ARTICULO 108. -**

**Presentación de pólizas de garantía que amparen las obras de urbanismo que recibe el Municipio** El propietario o constructor del predio en donde se ejecuten obras de urbanismo deberá constituir a favor del Municipio, una póliza de seguros, tomada en una Compañía de Seguros legalmente constituida y registrada, que garantice la calidad y estabilidad de las obras de urbanismo, por un término de cinco años (5), contados a partir de la entrega formal de las obras al Municipio.

El propietario o constructor del predio en donde se realicen las obras con fundamento en la licencia urbanística de construcción deberá constituir a favor del Municipio, una póliza de seguros, tomada de una Compañía de Seguros legalmente constituida y registrada, que garantice el recogimiento de escombros y desechos que dejen de la ejecución de las obras.

#### **ARTICULO 109.-**

**De las áreas de cesión y ejecución de obras de infraestructura en urbanizaciones construidas en áreas residenciales de consolidación.** Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de consolidación deberán dejar las siguientes áreas de cesión y construir las siguientes obras de infraestructura:

La cesión de áreas necesarias para la construcción de andenes.

La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

Estas urbanizaciones no requieren de áreas de cesión en cuanto a zonas verdes, parques recreativos y salones comunales, en razón a que la zona ya se encuentra consolidada urbanísticamente.

#### **ARTICULO 110. -**

**De las áreas de cesión en urbanizaciones en áreas residenciales de desarrollo.** Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de desarrollo, y en el campo deberán cumplir con los siguientes requisitos de áreas de cesión:

- 1- La cesión mínima deberá ser del **treinta y cinco por ciento (35%)** de la superficie total del predio a urbanizar, que se destinará para vías , servicios comunales de educación, salud, parques y usos institucionales, especificados así:
  - Para vías, andenes y parqueaderos públicos: Del **diez y ocho por ciento (18%)** al **veintiuno por ciento (21%)** del área total del predio a urbanizar.
  - Para zonas comunales: del **seis por ciento (6%)** al **ocho por ciento (8%)** del área total del predio a urbanizar.
  - Para zonas verdes del ocho por ciento (8%) al diez por ciento (10%) del área total del predio a urbanizar.
  - Para parqueaderos públicos deberá ser un parqueadero por cada tres unidades de vivienda.
- 2- Las urbanizaciones que se construyan en predios ubicados dentro de estas áreas y que tengan menos de mil quinientos metros cuadrados 1500 m<sup>2</sup> de área de ocupación no requerirán áreas de cesión para zonas comunales

#### **Parágrafo 1**

El Municipio se acoge al decreto Departamental 2568 de 1974 en su capítulo IV, reglamento e subdivisión de las áreas residenciales urbanas o urbanizaciones, como complemento a las disposiciones no contempladas en el presente acuerdo

#### **Parágrafo 2**

En el Municipio no se permitirán urbanizaciones de densidad alta.

### **ARTICULO 111. -**

Los conjuntos horizontales o verticales pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento deberá tener una altura mínima de dos punto veinte (2.20) y máxima de dos punto cincuenta metros (2.50) siendo transparente en su totalidad sobre las zonas verdes y transparente por lo menos en un treinta por ciento (30%) sobre la vía pública.

#### **Parágrafo 1**

En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público.

#### **Parágrafo 2**

Cuando se trate de conjuntos sin cerramientos, estos deberán tener como mínimo una portería con frente y acceso desde la vía pública, a partir de la cual se organizará la nomenclatura domiciliaria.

#### **ARTICULO 112. -**

Todo conjunto de viviendas deberá contar con unidades de almacenamientos de basuras, localizadas de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

La dimensión de las unidades de basuras deberán ser mínimo de cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) para conjuntos de quince (15) o menos viviendas. Esta área se incrementará en razón de un metro cuadrado 1m<sup>2</sup> por cada quince (15) viviendas adicionales.

#### **ARTICULO 113. –**

##### **Del área mínima por vivienda construida.**

- Para vivienda de una sola alcoba 40 metros cuadrados
- Para vivienda de dos alcobas 50 metros cuadrados
- Para vivienda de tres alcobas 60 metros cuadrados
  
- Para vivienda de más de tres alcobas se incrementará el índice de habitabilidad en veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por cada alcoba adicional.

#### **ARTICULO 114. -**

**De las atribuciones de la administración Municipal una vez expedidas las licencias Urbanísticas.** La administración Municipal tendrá las siguientes atribuciones una vez expedidas las licencias urbanísticas:

1. La Dirección de Planeación Municipal vigilará el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los urbanizadores y exigirá las pólizas de garantía que estime conveniente, dentro de lo acordado por la ley y por este acuerdo.
2. La Dirección de Planeación del Municipio de Venecia- Cundinamarca recibirá las obras de urbanismo dentro de los términos establecidos en el cronograma de actividades, para lo cual se extenderá el acta respectiva.
3. La Secretaría de Gobierno Municipal, coordinará la elaboración de las escrituras públicas que deberán ser presentadas por el propietario o urbanizador el predio, en donde se le cedan al Municipio las obras de urbanismo que, por su destinación y uso, sean bienes de uso o espacio público, con excepción de los salones comunales, los cuales son de propiedad de los copropietarios de la urbanización.

4. Las escrituras públicas que contengan la cesión de aquellas áreas o terrenos destinados a vías públicas, andenes y parques, serán un requisito previo e imprescindible para la iniciación de las obras de construcción fundamentadas en la licencia urbanística y de construcción.
5. La Dirección de Planeación Municipal, ejercerá el control sobre la ejecución y en especial sobre la construcción de las vías públicas, sardineles, andenes, y redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
6. La tesorería Municipal expedirá Paz y Salvos prediales y para venta total. En los casos donde el propietario del predio pretenda realizar una venta parcial o subdivisión del predio, el Paz y Salvo se expedirá previo visto bueno de la Dirección de Planeación Municipal.
7. La Dirección de Planeación se abstendrá de dar el visto bueno para venta de lotes o viviendas cuando habiendo expedido el cincuenta por ciento (50%) de los Paz y Salvos para venta, el urbanizador no haya construido y entregado al Municipio el cien por ciento (100%) de las obras de urbanismo.

#### **ARTICULO 115.-**

**De las obligaciones de los urbanizadores o constructores.** Los urbanizadores o constructores deberán cumplir con estas otras obligaciones:

- 1- El propietario del predio a urbanizar, o el constructor del mismo, deberá si es el caso desenglobar el predio en donde se va a construir la urbanización.
- 2- El propietario del predio a urbanizar, o constructor del mismo, deberá presentar ante la dirección de Planeación Municipal, una relación de los predios que resulten de la división material del predio a urbanizar, junto con la identificación del folio de matrícula inmobiliaria que a cada uno le corresponda.

#### **ARTICULO 116. -**

**De los casos especiales en urbanización y construcción.** Se consideran casos especiales en la urbanización y construcción de urbanizaciones, las siguientes:

**1-De la construcción por etapas:** Se permite la construcción de urbanizaciones por etapas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- Se podrán ejecutar etapas siempre y cuando no sean inferiores al treinta por ciento (30%) de la totalidad de viviendas o edificaciones de la urbanización.
- Las obras de urbanismo deberán estar ejecutadas en el porcentaje ya establecido y exigido para la expedición de la licencia urbanística de construcción.

- La ejecución de cada etapa requerirá de licencia urbanística de construcción, la cual se expedirá agotando los requisitos ya establecidos.
- Los costos de la licencia urbanística de construcción por etapas se liquidarán de conformidad con los parámetros ya establecidos para esta materia.
- No se expedirán licencias urbanísticas de urbanismo para ejecución parcial de obras de urbanismo.

**2- De las reformas y ampliaciones:** Se permiten las reformas y ampliaciones a edificaciones ya existentes, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- Se deberá entregar, con el proyecto de reforma o ampliación, una copia del levantamiento de la edificación actual.
- El proyecto hará referencia a las partes que se van a conservar, demoler, y construir, contando con la aprobación de la Dirección de Planeación Municipal.

**3- De las construcciones afectadas por catástrofes:** Cuando por causa de catástrofes naturales u otro tipo de catástrofe, como incendio, explosión, etc, una edificación presente signos de destrucción, deterioro, o que puedan afectar su estabilidad, generando un riesgo para sus moradores o para los habitantes del Municipio, la Dirección de Planeación Municipal, revisará y evaluará la gravedad de los daños e informará al Comité Local de Prevención y Atención de Desastres del Municipio e Venecia- Cundinamarca, quien determinará las medidas a tomar.

En estos eventos cuando se ordene la demolición de la edificación, no se requerirá de licencia urbanística para la demolición.

## **ARTICULO 117.-**

**De la ocupación de vías.** La Dirección de Planeación Municipal podrá autorizar la ocupación de vías públicas, para facilitar la construcción de las edificaciones.

### **Parágrafo 1**

Cuando sea necesario ocupar una vía pública por espacio de varios días, o cuando sea necesario restringir la circulación de personas, animales y vehículos, la Dirección de Planeación Municipal deberá en el acto administrativo que expida para ocupar la vía o restringir la circulación, determinar las vías alternas a usar.

### **Parágrafo 2**

Para la ocupación, transitoria del espacio público, con fines de adelantar obras de construcción, se requerirá permiso de la Dirección de Planeación, el cual no se podrá extender por más de dos (2) meses.

Si transcurrido este término, el espacio público sigue ocupado, la administración Municipal podrá levantar los elementos que ocupan el espacio público y trasladarlos a un lugar determinado, imponiendo las multas del caso y recuperando los gastos en los que haya incurrido en la remoción de dichos elementos.

En la imposición de multas y establecimiento de gastos en los que se haya incurrido se observará el debido proceso, tal y como lo ordena el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

#### **ARTICULO 118. -**

**Programa de Vivienda.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, gestionará el desarrollo del programa de vivienda con el fin de garantizar el bienestar de los habitantes de municipio con el siguiente programa.

- Vivienda de interés social urbana.

## **DEL COMPONENTE RURAL**

### **ARTICULO 119.-**

Los siguientes son los Sistemas Estructurantes del Territorio Rural conforme a los Artículos 4, 5 y 6 del presente acuerdo.

1. Plan vial. (Ver Art. 21)
2. Plan de espacio público. (Ver Art. 32)
3. Equipamiento colectivo. (Centros de salud, Escuelas, etc).
4. Plan de servicios públicos. (Ver Art. 51)
5. Programas de vivienda. (Ver Art. 159)

### **Parágrafo.-**

Los programas con los cuales se desarrollaran los Sistemas Estructurantes del Territorio Rural se enumeran en el Art. 159 del presente acuerdo.

### **ARTICULO 120. -**

**Plan Vial Rural.** Para efectos del presente acuerdo, el Municipio hará apertura de nuevas vías de carácter público en el sector rural, siempre y cuando se haya consolidado en un ochenta por ciento (80%) el mantenimiento de las vías existentes y que la comunidad a beneficiar cedan los terrenos correspondientes para tal fin. (En cuanto a su uso ver Art. 146 del presente acuerdo).

## **TITULO XI**

### **DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO RURAL**

### **ARTICULO 121.-**

Para efectos del presente acuerdo, el uso del suelo rural del Municipio de Venecia-Cundinamarca se zonificará en zonas de protección y conservación y zonas de producción, tomando para ello el **plano número nueve (9)**, Zonificación de Usos del suelo rural, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**1- De las zonas de protección y conservación**

- De las áreas de Páramo y Subpáramo.
- Del Distrito de Manejo Integrado\*.
- De las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, Quebradas, Lagunas, y Humedales en general.
- De las áreas de infiltración y recarga de acuíferos
- De las áreas de Bosque protector.
- De las áreas para protección de fauna
- De las áreas de Amortiguación de área protegida.
- De las áreas de Restauración morfológica y rehabilitación.
- De las áreas de Recreación Eco turística.
- De las áreas de Protección Histórico Cultural.

\* Zona del municipio que por sus condiciones especiales de fragilidad ambiental requiere de tratamiento especial a pesar de que su uso actual es agrícola tradicional.

**2- De las zonas de Producción**

- Suelos de uso agropecuario tradicional.
- De las áreas de aprovechamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos.

No obstante a las anteriores zonas, también existirán zonas de tratamiento especial y las cuales comprenden:

- Parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- Suelos suburbanos.
- Centros Poblados.
- Normas generales para construcciones individuales rurales.  
Subdivisión de predios.

## **CAPITULO I**

### **DE LAS ZONAS DE PROTECCION**

**ARTICULO 122 .-**

**De las zonas de protección:** Son zonas de protección aquellas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y se caracterizan por un relieve de ondulado a escarpado, con suelo predominantes pedregosos y superficiales de mediana y baja capacidad agrológica, con clima de altas precipitaciones y bajas temperaturas.

## ARTICULO 123 .-

**De las áreas de Páramo y SubPáramo:** Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque Andino. El Municipio de Venecia- Cundinamarca delimitará esta área según sus condiciones particulares. Dicha área se identifica en el **plano número nueve (9), de usos de suelo rural con el símbolo S.P**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

**De los usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**De los usos condicionados:** Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles y captación de acueductos, caminos y captación de acueductos, en caso de existir agropecuarios tradicionales, estos estarán bajo régimen de gradualidad hasta su **prohibición** en un máximo de tres (3) años.

**De los usos prohibidos:** Agropecuarios intensivos industriales, minería, urbanización institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

Esta zona se encuentra en la parte alta del Municipio y comprende la Vereda de Las Mercedes.

En esta zona del Municipio se hacen presentes los siguientes elementos de interés:

- Bosque natural sin intervenir.
- Nacimiento de la Quebrada la Chorrera y otras corrientes menores.

**Ubicación:** A partir de la cota 2.800 m.s.n.m. hasta el límite con los municipios de Cabrera y San Bernardo, siendo la zona más alta del municipio de Venecia. Por sus características físico bióticas se encuentran bosques naturales, helechos y otro tipo de cobertura vegetal característica de estas zonas de subpáramos, igualmente se encuentran los nacimientos de las quebradas la Chorrera y la Machamba como también otras corrientes menores. Su manejo estará a cargo de la CAR y el Municipio, en donde el aval ambiental para cualquier obra dentro de esta área se condiciona a la aprobación de la CAR, y el Concejo Municipal dictará las normas necesarias para el control, la preservación, y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio de Venecia- Cundinamarca, en concordancia con lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Política .

## ARTICULO 124 .-

**Zona de Protección Forestal.** (ver plano no 9 zonificación de usos de suelo rural) que corresponde al área de 585,44 has, comprendida entre los siguientes puntos arcifinios:

Punto	Coordenada X	COORDENADA Y
1	958787.9834	944037.9230
2	959025.1974	943526.7337
3	959590.6148	944175.0000
4	960000.0000	943950.0000
5	960439.2176	944218.7206
6	960973.8023	943485.0000
7	961885.0712	943479.9976
8	961881.8760	943765.5802
9	962435.8095	943701.4253
10	962589.8718	944348.1150
11	963671.7205	943830.5768
12	963430.0481	944134.3949
13	963556.2291	944517.7208
14	960358.1900	945785.7500

**Uso principal:** Conservación de flora y recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

### Parágrafo 1

El municipio solicitara ante la Corporación Autónoma Regional – CAR, que esta zona de reserva forestal protectora sea declarada como distrito de manejo integrado de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1974 de 1989 sobre Distritos de Manejo Integrado de los Recursos Naturales.

Según los resultados arrojados del estudio y concertación previa ante la comunidad, se definirá la categoría de manejo ambiental más óptima para el área a declarar como Distrito de Manejo Integrado. (Decreto 2811 de 1974 Art. 206).

## **Parágrafo 2**

A partir de la fecha de su declaratoria como Distrito de Manejo Integrado, se incorporaran los usos establecidos en el acto administrativo correspondiente; en el evento en que no se declare la zona como Distrito de Manejo Integrado esta zona conservará los usos inicialmente propuestos.

Con respecto al área alinderada como zona de protección, se deberán cursar los tramites correspondientes ante la CAR para su alinderamiento, delimitación y concertación con la ciudadanía, en el evento en que la autoridad ambiental correspondiente la declare como Distrito de Manejo Integrado; los tramites a seguir serán los que se determinen en los estudios inmersos en la declaratoria.

## **ARTICULO 125 .-**

**De las áreas periféricas a nacimiento, cauces de ríos, Quebradas, Lagunas, y Humedales en general:** Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas y humedales en general. Se identifican en el **plano número nueve (9), de usos del suelo rural**, en cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**De los usos Compatibles:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**De los usos Condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**De los usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**Ubicación:** A lo largo y ancho del territorio municipal de Venecia se encuentra un sinnúmero de quebradas y arroyos, por lo tanto su ubicación se realiza sobre la cartografía que acompaña el presente documento.

## **ARTICULO 126 .-**

**De las áreas de infiltración para recarga de acuíferos:** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del Bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**Del uso Principal:** Forestal protector con especies nativas.

**De los usos Compatibles:** Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.

**De los usos Condicionados:** Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

**De los usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

**Ubicación:** La administración municipal de Venecia incluye en el programa de ejecución del presente EOT el estudio para la identificación de la o las zonas de infiltración para recarga de acuíferos.

## **ARTICULO 127 .-**

**De las áreas de Bosque protector:** Su uso estará destinado a la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables. Se identifican en el **plano número nueve (9), de usos de suelos rural con el símbolo B.P**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Recuperación y conservación de forestal y recursos conexos

**De los usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**De los usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

**De los usos Prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

En estas áreas del Municipio se hacen presente los siguientes elementos de interés:

Bosque natural sin intervenir.

Bocatoma acueducto regional de Pandi.

Bocatoma acueductos rurales.

Nacimiento de la quebrada la Machamba, Los Pandis, y otros tributarios de la Quebrada la Chorrera.

**Ubicación:** Se localiza en diferentes sectores del municipio de Venecia, entre los que se encuentran:

- Escarpe Cañón del río Sumapaz
- Faja protectora de la cuchilla de Nanche o San Antonio.
- Bosques naturales sin intervención o semi intervenidos en la parte baja, media y alta de la vereda Las Mercedes y Palmar Alto.

Su ubicación corresponde a zonas de fuertes pendientes entre las que encontramos las siguientes, Escarpe Cañón del río Sumapaz y Faja protectora de la cuchilla de Nanche o San Antonio, estas por sus condiciones deben conservar la vegetación natural y el bosque protector que en ellas se encuentre.

Igualmente en la zona de la vereda Las Mercedes, se encuentran grandes extensiones de bosque natural (Bosque muy Húmedo Montano Bajo) sin intervención o semi intervenidos, esta faja de bosque cubre el centro oriente del municipio hasta las veredas del Palmar Alto y Bajo, con especies propias de como chilco, encenillo, caña brava, etc.

**Parágrafo:** Queda como **reserva ambiental especial rural** la zona colindante sobre el carretable que de Venecia conduce a la Vereda Sagrado Corazón del área urbana actual.

## **ARTICULO 128 .-**

**De las áreas para protección de fauna:** Es aquella área que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre.

**Del uso Principal:** Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

**De los usos Compatibles:** Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológicas, recreación contemplativa e investigación controlada.

**De los usos Condicionados:** Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

**De los usos prohibidos:** Caza y pesca sin previo permiso y tala.

#### **ARTICULO 129 .-**

**De las áreas de Amortiguación de áreas protegidas:** Esta área se delimita con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a la zona de Bosque Protector, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación misma.. Se identifican en el **plano número nueve (9), de usos del suelo rural , con el símbolo A.A.P**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

**De los usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**De los usos condicionados:** Agropecuario tradicional, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**De los usos Prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Ubicación:** Desde la cota 1.900 hasta aproximadamente la cota 2.400 Limitado por el bosque nativo y la cota 2.800. (Ver mapa de Zonificación).

Existe una gran extensión de Bosque Natural Secundario pero intervenido, el comercio de madera pone en riesgo la totalidad de especies valiosas como el Amarillo (*Guayacum ofinalis* sp.), roble (*Quercus humboldti*), cedro (*Cedrela odorata*) entre muchos otros.

#### **ARTICULO 130 .-**

**De las áreas de restauración morfológica y rehabilitación .** Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero- extractiva o que por causas naturales, han sufrido un proceso de deterioro, para lo cual el Municipio de Venecia Cundinamarca en

conjunto con la CAR e INGEOMINAS, hará a corto plazo un inventario de éstas áreas a fin de ser restauradas y rehabilitadas.

**Del uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

**De los usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

**De los usos condicionados:** Silvicultura, Agropecuarios tradicionales, sub-urbanos, vivienda, institucionales, recreación y vías.

**De los usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

### **Parágrafo 1**

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de Protección y Conservación, el uso principal de dicha zona seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos a excepción de los prohibidos en el presente artículo y queda prohibida la apertura de cualquier explotación minero-extractiva.

### **Parágrafo 2**

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal. (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

## **ARTICULO 131 .-**

**De las áreas de Recreación Ecoturística :** Son áreas especiales que, por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano, las cuales se relacionan a continuación:

Salto Quebrada de la Chorrera, Cuchilla de Nanche o San Antonio y los Bosque Naturales en la zona de Subpáramo. y que se identifican en el **plano número nueve (9) ,de usos del suelo rural, con el símbolo A.R.E.** el cual parte forma integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Recreación pasiva.

**De los usos Compatibles:** Actividades campestres, diferentes a la vivienda.

**De los usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

**De los usos Prohibidos:** Todos los demás incluidos los de vivienda campestres.

#### **ARTICULO 132 .-**

**De las áreas Históricas, Culturales o de Protección del Paisaje :** Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan y se identifican en el **plano número nueve (9), de usos del suelo rural con el símbolo A.H.C.** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural.

**De los usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

**De los usos condicionados:** Recreación general, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

**De los usos Prohibidos:** Agricultura, Minería y los demás que se excluyan or las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico cultural o paisajística.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS ZONAS DE PRODUCCION**

#### **ARTICULO 133 .-**

**De las zonas de Producción:** Constituyen ésta categoría los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad o densidad.

Teniendo en cuenta los criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrológica y el balance hídrico por la geología, la

geomorfología, la calidad del suelo y la pendiente de los terrenos el Municipio adopta únicamente un solo tipo de explotación agrícola que es el tradicional.

#### **ARTICULO 134 .-**

**De los suelos de uso Agropecuario Tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **plano número nueve (9), de usos del suelo rural, con el símbolo A.T.**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para usos forestal protector productor, para promover la formación de la malla ambiental.

**De los usos Compatibles:** Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas, y sirvicultura

**De los usos condicionados:** Agricultura semimecanizada, cultivo de flores, granjas porcícolas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales, con fines de construcción de vivienda campestres, siempre y cuando no resulten predios menores de tres (3) hectáreas y explotación de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, todos los anteriores previo estudio de impacto ambiental.

**De los usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación, manufacturera, minería y explotación de materiales de construcción.

#### **Parágrafo**

Todas las actividades que por disposición de la Ley requieran licencia ambiental, que incluye permisos o licencias de localización, aguas y vertimientos, (acuerdo CAR número 58 1997)

#### **ARTICULO 135 .-**

##### **De las parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre**

El desarrollo de las parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, debe tener en cuenta lo siguiente:

- 1- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, el Municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos y su intervención

sobre el paisaje, aspectos en los que la autoridad ambiental competente conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

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

AREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL AREA DEL PEDRIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIE NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
<b>AGROPECUARIA TRADICIONAL</b> Cerro o Montaña	15%	20%	85%	80%

- 3- Se entiende por ocupación máxima del predio el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- 4- El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos Naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico tanto en abastecimiento como en disposición final.
- 5- Todo proyecto de parcelación se podrá realizar mediante el sistema de Parcelación abierta o cerrada de loteo individual, parcelación abierta de conjunto de vivienda en loteo individual, parcelación cerrada de conjunto de vivienda siempre y cuando cumpla con las normas particulares fijadas en el presente acuerdo y las siguientes condiciones generales:
- Que el predio tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
  - Las secciones de la calzada en las vías de acceso vehicular principal que tengan carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de seis metros (6.00) con un aislamiento de tres metros (3.0) entre la vía y la edificación más cercana.
  - Que en caso de desarrollo por globos de terreno que agrupan varias parcelas, esté definido por una malla vial vehicular cada quinientos metros (500) y peatonal cada doscientos metros (200) de uso, y propiedad pública según haya sido fijado, que cumpla con requisitos sobre el servicio de abastecimiento y disposición de aguas de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), la Dirección de Planeación del Municipio y la Dirección de Salud Pública del Departamento de Cundinamarca.
  - Todo proyecto en área de parcelación deberá considerar el control y disposición de aguas residuales en el mismo predio cuando no exista

alcantarillado al cual pueda conectarse y además cumplir con los requerimientos exigidos.

- En todo caso, cualquier tipo de parcelación que el propietario de un predio, pretenda desarrollar, deberá previamente contar con licencia ambiental expedida por la autoridad ambiental competente para ser aprobado.

## **ARTICULO 136 .-**

**De las Parcelaciones o subdivisiones para parcelación diferente a construcción de vivienda campestre:** Se entiende por subdivisión de áreas rurales o parcelaciones diferentes a construcción de vivienda campestre, el fraccionamiento de un globo de terreno rural para uso público o privado cuyo fin principal sea agropecuario tradicional.

Para que un terreno pueda ser parcelado debe reunir los siguientes requisitos:

1. Estar ubicado en la zona previamente clasificada como rural.
2. Estar alejado de sitios insalubres y peligrosos.
3. Tener acceso directo a una vía pública.
4. Deberá tener la posibilidad de suministro de agua, apta para el consumo humano.
5. Tener una pendiente que permita el libre curso de las aguas lluvias con desagües que no afecten a terceros y presentar condiciones favorables para la construcción del tipo de manejo de aguas residuales de acuerdo a lo contemplado en el código sanitario nacional, y demás disposiciones legales.
6. Parcelas: todo proyecto de parcelación deberá diseñarse de manera que sus parcelas reúnan las siguientes características:
  - a) Tener acceso inmediato a las vías públicas comunales;
  - b) Posibilidad inmediata de solución y conexión de servicios públicos.
  - c) Formas fácilmente deslindables y aprovechamiento de las características topográficas.
  - d) Todos los trabajos de parcelación, tanto en el diseño como en la construcción estarán bajo la responsabilidad de un arquitecto o de un ingeniero, quienes deberán acreditar grado y matrícula profesional.
  - e) Toda propaganda de parcelación deberá mencionar la etapa de construcción en que se encuentra el proyecto respectivo.
  - f) El parcelador, a más de las zonas libres destinadas a cubiertas protectoras de los suelos y de las aguas que se requieren según la topografía y la hidrología del globo inicial, destinará para calles o vías, escuelas y zonas libres al menos el 5% del área total, porcentaje que podrá aumentar la Oficina de Planeación Municipal, hasta un 15%, de acuerdo a cada caso específico.

### Parágrafo 1

Salvo las excepciones legales, el Municipio de Venecia adopta una división mínima en lo rural para este caso, UNA (1) hectárea, la cual no admite división material.

### Parágrafo 2

No podrán llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de propiedades cuya superficie sea inferior a la señalada.

### Parágrafo 3

**De las formas de utilización del suelo.** Toda parcelación diferente a construcción de vivienda campestre, deberá tener en cuenta las siguientes normas específicas que determinan las formas de utilización del suelo:

Parcelación	Tipo de construcción	Índice de ocupación	Altura de pisos
Rural	Aislada	0.20 máximo.	5 pisos máximo

Para edificaciones o construcciones diferentes la Oficina de Planeación fijará las alturas máximas.

### Parágrafo 4

**Vías y Retrocesos.** Toda parcelación deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones sobre vías y retrocesos según su clasificación.

Parcelación	Vías		Retroceso sobre el frente
	Ancho	Construcción	
Rural	8 metros	6 metros mínimo de calzada central mecanizada	10 metros mínimo.

### Parágrafo 5

**Porcentaje de cesiones.** Todas las parcelaciones deberán tener en cuenta las siguientes áreas de cesión para usos comunales:

Parcelación	Plan vial general	Servicios comunales	Zonas forestales
Rural	8%	2%	15%

### Parágrafo 6

Además la Oficina de Planeación Municipal podrá adicionar el porcentaje total de cesiones en un 5% máximo para usos institucionales según lo juzgue conveniente en cada caso específico.

### Parágrafo 7

Para la determinación del porcentaje de cesión para la zona forestal, el parcelador deberá ubicar la cubierta boscosa en un plano acotado de escala 1. 1.000 el cual será sometido a aprobación de la entidad correspondiente.

### Parágrafo 8

Los usos con licencia especial requieren la aprobación de la entidad correspondiente.

### ARTICULO 137 .-

De conformidad con el parágrafo único del artículo 1 de la Ley 505 de 1999, se entiende por **Centro Poblado Rural** los corregimientos, Inspecciones de Policía y caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizadas en la zona rural.

El presente acuerdo categoriza y delimita con su respectivo perímetro los **Centros Poblados de Aposentos y El Trébol** como una categoría del suelo rural el cual se identifica en los **planos número diez (10) y once (11)** los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

### Listado de Puntos Poligonal Perímetro Aposentos

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	951.432	937.193
2	951.463	937.207
3	951.506	937.183
4	951.484	937.156
5	951.490	937.135
6	951.502	937.129
7	951.526	937.138
8	951.567	937.065
9	951.583	937.076
10	951.535	937.015
11	951.495	937.049
12	951.471	937.026
13	951.442	937.072
14	951.390	937.047
15	951.360	937.085
16	951.357	937.159
17	951.314	937.168
18	951.318	937.196
19	951.279	937.221
20	951.319	937.278

Fuente: Oficina de Planeación Municipal, Junio 2000

Los predios incluidos en el plano No. 10 “perímetro Centro Poblado Aposentos” que hacen parte del perímetro propuesto con bases IGAC son: 02-00005-005, 02-00-005-001 y 02-00-002-005, destinados para vivienda de interés social, zonas verdes y recreativas y espacio público los cuales se verán reflejados en los lineamientos del Plan Parcial propuesto.

### Listado de Puntos Poligonal Perímetro El Trébol

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	954.969	943.556
2	954.507	943.516
3	954.501	943.564
4	954.616	943.586
5	954.659	943.619

Fuente: Oficina de Planeación Municipal, Junio 2000

El perímetro que delimita los dos centros poblados también es el perímetro de servicios.

#### Parágrafo 1

El área mínima que deben tener los predios objeto de subdivisión así como los resultantes de la misma, no podrá ser inferior a 150 m<sup>2</sup>.

#### Parágrafo 2

Los predios que a la fecha de publicación del presente Acuerdo tengan un área inferior a la establecida podrán ser ocupados en estas condiciones pero por ningún motivo se podrán subdividir.

#### Parágrafo 3

Las normas de construcción se regirán de la siguiente manera:

#### Parágrafo 4

Se prohíben las actividades de tipo agropecuario, porcícola, avícola, al interior de los perímetros de los centros poblados.

Frente mínimo: diez (10) metros

Construcciones hasta de dos (2) pisos.

Retrocesos: Se deberá respetar retrocesos con respecto al eje vial en diez (10) metros.

Voladizos hasta de setenta (.70) centímetros.

Sobre la vía principal andenes mínimos dos (2) metros.

#### Parágrafo 5

Para la vivienda de interés social ubicada en el centro poblado de Aposentos, se regirá bajo la misma normatividad urbana.

## **ARTICULO 138 .-**

**De las normas generales para construcciones individuales rurales.** Con el objeto de controlar la actividad de la construcción en las áreas rurales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** Toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- **Aislamientos:** El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco (5) metros si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del treinta por ciento (30%) del total del predio.
- Los requisitos de trámite para la obtención para la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos , serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50).
- El interesado deberá tramitar su respectiva licencia acorde con la reglamentación establecida más adelante.

## **ARTICULO 139 .-**

**De la subdivisión de Predios rurales:** Para efectos del presente acuerdo, la subdivisión de predios rurales se determinará de la siguiente manera:

- **Para uso agropecuario, el Municipio** se acoge a lo dispuesto en el capítulo IX de la Ley 160 de 1994 y a lo reglamentado en el artículo 14 de la resolución 041 de 1996 del INCORA, y todas aquellas normas que lo deroguen, modifiquen, adicionen o complementen.
- Para los suelos ondulados o quebrados será de **doce (12) hectáreas**.
- En la región cafetera óptima que van de 1.300 a 1.700 m.s.n.m. será de **cinco (5) hectáreas**.
- En la región frutícola será de **tres (3) hectáreas**.

Los predios que a la fecha de sanción y publicación del presente Acuerdo posean áreas inferiores a la señalada en el presente numeral, igualmente serán especie que no admite división material.

Podrán realizarse subdivisiones en predios rurales por debajo de las establecidas anteriormente, en aquellos casos contemplados en la Ley.

## **ARTICULO 140 .-**

**De las áreas de protección de infraestructura para servicios públicos:** Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. se identifican en el **plano número nueve (9), Zonificación de Usos del Suelo Rural** el cual forma parte del presente acuerdo.

**Del uso principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones, polideportivos municipales, escuelas, colegios, centro o puestos de salud.

**De los usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el abastecimiento del uso principal

**De los usos condicionados:** Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

**De los usos Prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

### **Parágrafo 1**

El Municipio realizará a corto plazo las acciones necesarias para adelantar los estudios de Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, para lo cual se gestionarán y destinarán los recursos que quedarán incorporados en los Planes, Programas y Proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

## **ARTICULO 141 .-**

**De las áreas de protección de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos:** Son aquellas áreas destinadas o que se destinen a la infraestructura para tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos y se identifican en el **plano número nueve (9) Zonificación de usos del Suelo Rural**, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Del uso principal:** plantas de tratamiento de aguas residuales y Plantas para la disposición final de residuos sólidos.

**De los usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento de uso principal.

**De los usos condicionados:** Sistemas de tratamientos de agua.

**De los usos Prohibidos:** industria, minería, explotaciones agropecuarias y vivienda.

#### **ARTICULO 142 .-**

Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el suelo rural del municipio de Venecia, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales deberán asegurar mínimo una remoción del 80 % de los agentes contaminantes, revisada periódicamente por la CAR, o la autoridad municipal competente.

#### **ARTICULO 143.-**

En la relación de las obras permitidas para el suelo rural, las personas o entidades constructoras públicas o privadas, deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje y reforestar obligatoriamente el área o predio de su propiedad o explotación.

#### **ARTICULO 144.-**

Los dueños de los predios ribereños, están obligados a dejar una franja paralela a la línea de marea máxima o a la del cauce permanente de los ríos, quebradas y lagos de 30 metros de ancho como mínimo, libre de edificaciones y cultivos, espacio necesario para los usos autorizados por la ley, para la administración ambiental del respectivo curso de agua o lago, la pesca o actividades similares.

#### **ARTICULO 145.-**

**De los usos complementarios en el sector rural:** Adoptase una clasificación de usos complementarios aplicables al territorio rural con base en la Legislación Ambiental nacional. Decreto 2811 de 1.974, Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Ley 09 de 1.979 – Código Sanitario Nacional y las correspondientes disposiciones reglamentarias: 1) Usos comerciales, 2) Usos institucionales y de servicio a la comunidad y 3) Usos recreativos.

##### **1. Usos Comerciales.**

Se define como usos comerciales rurales los establecimientos destinados a la venta, distribución, trueque o intercambio de bienes, productos y/o servicios; cuyas instalaciones estén ubicadas por fuera del perímetro urbano.

Los usos de actividad comercial rural se clasifican en tres (3) grupos:

**Grupo 1** - Artículos de primera necesidad.

Como grupo de primera actividad comercial rural se clasifican los locales comerciales de venta de artículos de primera necesidad como alimentos y bebidas, abastos y similares.

**Grupo 2** - Comercio compatible con vivienda.

Como grupo 2 de actividad comercial rural se clasifican los establecimientos compatibles con la vivienda que requieren de locales especializados y no producen molestias ni contaminación.

**Grupo 3** - Servicios de carretera.

Como grupo 3 de actividad comercial rural se clasifican los servicios de carretera tales como:

Restaurantes, cafeterías, estaciones de servicio, etc.

**2. Usos Institucionales y de Servicios a la Comunidad.**

Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad rural aquellos destinados primordialmente a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden Nacional, Departamental o Municipal dependientes de los poderes Ejecutivo, Legislativo y/o Judicial.

Los usos de actividad institucional y de servicio a la comunidad rural se clasifican en dos (2) grupos:

**Grupos 1.** Servicios a las veredas.

Como grupo 1 de servicios a la comunidad se clasifican los servicios orientados a las veredas como escuelas, salón de culto, puesto o centro de salud, sala de acción comunal, área deportiva y recreativa.

**Grupo 2.** Servicios regionales especiales.

Como grupo 2 de servicios a la comunidad se clasifican los servicios regionales especiales de tipo institucional como cárceles, reformatorios y similares.

**3. Usos Recreativos**

Se define como usos recreativos rurales aquellos que comprenden espacios libres destinados a esparcimientos.

Los usos de la actividad recreativa se clasifican en dos (2) grupos:

**Grupo 1-** Equipamiento recreativo comunitario.

Como grupo 1 de los usos recreativos rurales se clasifican las áreas libres e instalaciones destinadas a la recreación y el esparcimiento de las comunidades rurales.

**Grupo 2** - Actividades turísticas y recreativas.

Como grupo 2 de los usos recreativos rurales se clasifican los servicios y actividades de tipo turístico y recreativo como hoteles, moteles, clubes sociales, clubes deportivos y similares.

#### **ARTICULO 146 .-**

**De los corredores viales de servicios rurales.** Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

Se refiere a la franja paralela a las vías de segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo, y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Servicio de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, Centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** Minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

#### **ARTICULO 147 .-**

Todos los usos del suelo incluido el principal requerirán de permiso ambiental según lo establecido por la Ley 99 (Estatuto General de Utilización del Suelo).

### CAPITULO III

#### AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

##### ARTICULO 148 .-

**De las zonas de riesgo rurales.** El señalamiento de estas zonas para el Municipio de Venecia se efectuó de acuerdo a las orientaciones de la Gobernación, el comité Departamental de prevención de riesgos y atención de desastres y el Decreto 919 de 1.989.

La siguiente es la lista de los sitios en los cuales se han identificado procesos naturales y antrópicos que afectan a la población rural.

Ubicación	Descripción	Elementos en riesgo	Manejo
Corredor Vial Pandi - Venecia	Deslizamientos y Hundimientos de la vía	la vía principal que comunica con Pandi.	Es necesario realizar un estudio específico para la zona
Alto de los Monos	Remoción en masa	Dos familias.	Es necesario realizar un estudio específico para la zona
Alto de Vivas, Aguasclaras	Remoción e masa	Dos familias	Es necesario realizar un estudio específico para la zona
Puente sobre Quebrada La Chorrera	Avalancha y/o falta de mantenimiento	Puente sobre La Chorrera	
Vereda Q. Grande, Sector La Playa	Reptación (volcán), Deslizamiento	2 viviendas y la vía que comunica a la Vereda	Es necesario realizar un estudio específico para la zona

##### Parágrafo 1

El Decreto 919 de 1.989 establece los Comités Locales y Regionales de Emergencias y define funciones.

##### Parágrafo 2

En particular, aquellas áreas de riesgo no recuperables previstas en el Artículo 121 de la Ley 388/97 deberán ser delimitadas y caracterizadas después de la implementación de un plan de reubicación de la población allí localizada, para que la Corporación pueda acometer las acciones pertinentes.

##### ARTICULO 149 .-

La administración municipal deberá gestionar los estudios para el manejo de estos procesos erosivos junto con la Oficina Departamental de Prevención y Atención de

Emergencias, la C.A.R. y el Ingeominas en un tiempo no superior a un (1) año a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

## **CAPITULO IV**

### **MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES**

#### **ARTICULO 150.-**

Siendo interés del municipio el manejo adecuado y sostenible de los recursos naturales con el objetivo de garantizar su conservación, se contempla en este capítulo la normativa nacional que reglamenta el manejo de los Recursos Naturales y en el cual se determinan las pautas y recomendaciones para su explotación.

Los recursos naturales materia de previsiones en esta normativa son tres (3):

1. Agua
2. Suelo
3. Cobertura Vegetal.

#### **ARTICULO 151.-**

**Del Recurso Agua – Normas de Utilización.** Esta normativa se establece con arreglo a la legislación ambiental –Decreto 1594 de 1.984, por el cual se reglamenta la administración y el manejo de los recursos hídricos.

Para este programa se tienen en cuenta dos aspectos: 1) las condiciones de calidad de agua y criterios de captación para los diferentes usos y 2) reglamentación sobre vertimiento de líquidos residuales.

#### **Parágrafo 1**

**De las Condiciones de Calidad.** Las condiciones de calidad del agua según su destinación de usos esta de acuerdo al tipo y cantidad de sus componentes químicos, los cuales indican el tratamiento de potabilización que requiere.

Para efectos de normativa este programa determina los siguientes usos del agua clasificados según las disposiciones del decreto 1594 de 1.984.

- a. Consumo humano y doméstico.
- b. Preservación de flora y fauna.
- c. Agrícola
- d. Pecuario
- e. Recreativo
- f. Industrial
- g. Transporte

- a. Consumo Humano. Se entiende por uso de agua para consumo humano y doméstico su empleo en todas las actividades que generan insumos y productos destinados a la utilización del ser humano –Artículo 30, 38, 39-. Decreto 1594 de 1.984.
- b. Preservación de flora y fauna. Se entiende por usos del agua para preservación de flora y fauna su empleo en actividades destinadas a mantener la vida natural de los ecosistemas acuáticos y terrestres.- artículo 31, 45-. Decreto 1594 de 1.984.
- c. Usos Agrícolas. Se entiende por usos agrícolas del agua su empleo para irrigación de cultivos y otras actividades complementarias Artículo 32, 40-. Decreto 1594 de 1.984.
- d. Usos Pecuario. Se entiende por usos pecuarios del agua su empleo para el consumo del ganado en sus diferentes especies y demás animales - Artículo 33, 41-. Decreto 1594 de 1.984.
- e. Usos Recreativo. Se entiende por uso del agua confines recreativos su utilización en deportes como natación, buceo, pesca, etc. –Artículos 34, 42, 43-. Decreto 1594 de 1.984.
- f. Usos Industrial. Se entiende por uso industrial del agua su empleo en actividades tales como procesos manufactureros de transformación y explotación, generación de energía y minería.
- g. Usos transporte. Se entiende por usos de agua para transporte, su empleo para la navegación de cualquier tipo de embarcación- Artículo 36, 48-. Decreto 1594 de 1.984.

## **Parágrafo 2**

**De las Condiciones de Vertimiento.** Las normas de vertimiento se determinan teniendo en cuenta los criterios establecidos para los usos asignados al recurso – Artículo 60 al 129- del Decreto 1594 de 1.984.

Todo vertimiento a un cuerpo de agua deberá cumplir con las normas referidas a las siguientes variables.

- Ph
- Temperatura
- Material flotante
- Grasas y aceites.
- Sólidos y suspendidos
- Demanda química de oxígeno para desechos domésticos e industriales.

Para efectos de normativa de este programa se determinan los siguientes tipos de control de vertimientos.

- a. Restricción total de vertimiento. Artículo 91. Decreto 1594 de 1.986.
- b. Tratamiento especial
- c. Tratamiento de aguas o equipos de control de contaminación ambiental.
- d. Aplicación de agroquímicos
- e. Instalaciones pecuarias.
- f. Construcciones fuera del perímetro urbano
- g. Alcantarillado para aguas lluvias.

- a. Restricción total de vertimiento –

No se admite ningún tipo de vertimiento en los siguientes sectores del territorio municipal:

- En las cabeceras de las fuentes de agua.
- b. Tratamiento especial –. Los residuos líquidos provenientes de usuarios tales como hospitales, lavanderías, laboratorios, clínicas, mataderos, deberán ser sometidos a tratamiento especial de acuerdo a las disposiciones del Decreto 1594 de 1.984 del Código de Legislación Ambiental.
  - c. Tratamiento de aguas o equipos de control de contaminación ambiental. Los sedimentos, lodos y sustancias sólidas provenientes del sistema de tratamiento de agua o equipos de control de contaminación ambiental y otras no podrán disponerse en ningún cuerpo de agua ni en sistemas de alcantarillado y para su disposición deberá aplicarse las normas legales en materia de residuos sólidos.
  - d. Aplicación de agroquímicos. Para efectos de control de contaminación del agua por la aplicación de agroquímicos se determina su prohibición: en aplicación manual dentro de una franja de tres (3) metros medida desde las orillas de todo cuerpo de agua desde las orillas de todo cuerpo de agua y aplicación aérea, dentro de una franja de 30 metros medida desde las orillas de todo cuerpo de agua.
  - e. Instalaciones pecuarias. La normativa también se aplicará a las explotaciones de galpones, porquerizas, establos y similares se prohíbe el vertimiento de estos residuos no tratados.
  - f. Construcciones fuera del perímetro urbano. . Toda edificación o concentraciones de edificaciones, localizadas fuera de la cobertura del sistema de alcantarillado público, deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos.

- g. Alcantarillados para aguas lluvias. Se prohíbe todo vertimiento de residuos líquidos a las calles, calzadas y canales o sistemas de alcantarillados para aguas lluvias que se recomienda que esta única destinación.

#### **ARTICULO 152 .-**

**Del Recurso Suelo - Normas de utilización.** La normativa con respecto al recurso suelo se establece de acuerdo con la Legislación Ambiental Decreto 2811 de 1.974 Código de recursos Naturales Artículo 178 a 186.

Los suelos del territorio deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos.

Según dichos factores los suelos se clasifican en dos (2) grupos según vocación para usos: agrícola y no agrícolas.

- Suelos de usos agrícolas se determinan de acuerdo a su uso potencial según factores físicos, ecológicos y socio-económicos de la región.

Los suelos de usos agrícolas se clasifican en cuatro (4) grupos:

- a. *Conservación*
- b. *Requerimientos de cobertura vegetal permanente de conservación.*
- c. *Adecuación y restauración.*
- d. *Cultivos.*

- a. *Conservación:* En estos suelos se restringe la explotación inadecuada que interfiera en la estabilidad del ambiente.
- b. *Requerimientos de cobertura vegetal permanente de conservación:* el requerimiento de cobertura vegetal permanente de conservación de los suelos esta dado con respecto a unas pendientes en las cuales se determina que según sus características deben mantenerse bajo cobertura vegetal y se fijan prácticas de cultivo o de conservación.
- c. *Adecuación y restauración:* Están sujetos a adecuación y restauración los suelos:  
1) inexplorados que en especial condiciones de manejo se pueden poner en utilización económica; 2) en los que exista explotación inadecuada que interfiera la estabilidad del ambiente, 3) los suelos sujetos a limitaciones físico-químicas o biológicas que afecten su productividad.
- d. *Cultivos:* El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productora.

En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.

- Suelos de Usos no agrícolas.

Los suelos de usos no agrícolas se clasifican en tres (3) grupos:

- a. *Mineros e industriales.*
  - b. *Asentamientos humanos.*
  - c. *Transporte*
- 
- a. *Usos mineros e industriales.* En el sector rural el uso minero e industrial se hará de manera que no provoque deterioro ambiente, teniendo en cuenta los factores geográficos para evitar que las emisiones y vertimientos no controlables causen molestias o daños a núcleos urbanos, a los suelos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora del área.
  - b. *Asentamientos Humanos.(zona urbana)* Este uso se refiere al desarrollo urbano y deberá tener en cuenta zonas oxigenantes y amortiguadoras contemplando la necesaria arborización ornamental.
  - c. *Uso transporte.* Se refiere a la construcción de carreteras y vías férreas en las que se tomarán precauciones para no causar deterioro ambiental como alteraciones topográficas y para controlar las emanaciones y ruidos de los vehículos.

**Parágrafo.-**

En el momento no se presentan usos mineros e industriales en el municipio.

**ARTICULO 153 .-**

**Del Recurso Cobertura Vegetal - Normas de Utilización.** Se define como recurso de cobertura vegetal la capa estratificada de comunidades vegetales que caracterizan una región y que dependen directamente que sus condiciones climáticas y edáficas.

Con el objeto de definir pautas para su manejo en términos de productividad y la necesaria conservación de los recursos del suelo y agua. Los recursos de cobertura vegetal se clasifican en cuatro (4) grupos:

- a. *Cobertura vegetal de conservación ambiental.*
  - b. *Cobertura vegetal de conservación rondas de ríos y quebradas*
  - c. *Cobertura vegetal de conservación de la productividad de suelos en zonas agrícolas.*
  - d. *Cobertura vegetal de recuperación de suelos en zonas erosionadas y erosionables.*
- 
- a. *Cobertura vegetal de conservación ambiental:* La cobertura vegetal en esta zona está constituida por las comunidades correspondientes al área comprendida entre las cotas de los 1.000 y 2.000 metros de altura correspondiente a la unidad fisiográfica de montañas y colinas cuyo principal limitante es la pendiente del terreno. Corresponde a suelos definidos por el IGAC como clase VII y VIII, son suelos altamente erosionables por tanto sin aptitud agrícola.

- b. Cobertura vegetal de conservación de rondas de ríos y quebradas: La cobertura vegetal en esta zona está constituida por comunidades correspondientes a los diversos ecosistemas localizados en los corredores de protección de 30 metros a cada lado de las corrientes de agua.
- c. Cobertura vegetal de conservación de productividad de suelos en zonas agrícolas: La cobertura vegetal en esta zona se caracteriza por cultivos permanentes como pastos y frutales de hoja caduca alternados con cultivos semi-permanentes como cereales semi-forrajeros de acuerdo al grado de pendientes.

#### **ARTICULO 154.-**

La Alcaldía y la Oficina de Planeación tienen derecho de prohibición sobre cualquier uso del área rural que se considere nocivo para la conservación del medio ambiente, la seguridad social, la moral y la salud, así este implícitamente permitido por el presente Acuerdo.

#### **Parágrafo.-**

Para el manejo de los recursos hídricos la administración municipal gestionara en el corto plazo la realización del plan de manejo de las fuentes hídricas que abastecen los acueductos municipales (Urbano y Veredales).

## **CAPITULO V**

### **DEL BANCO DE TIERRAS**

#### **ARTICULO 155.-**

“Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos. (Art. 118 Ley 388/97)”.

#### **ARTICULO 156 .-**

Según el mandato legal el patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por: Ley 09/89, artículo 71.

- Los inmuebles urbanos y sub-urbanos que adquiere a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los terrenos ejidales, los cuales perderán s carácter de tales al ingresar a patrimonio de los Bancos.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

#### **ARTICULO 157 .-**

La Ley establece a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el Plan de Desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos a los fines específicos establecidos –artículos 10 y 73 de la Ley 09/89-. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde.

#### **ARTICULO 158 .-**

Para todos los efectos el manejo de operación del banco de Tierras se realizará de acuerdo a las estipulaciones de la Ley 9 de 1.989.

#### **ARTICULO 159 .-**

**Desarrollo de Sistemas Estructurantes del Territorio Rural.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, gestionará el desarrollo de los planes vial, servicios públicos, equipamiento y de vivienda en la zona rural con los siguientes programas.

PLAN	PROGRAMA Y UBICACIÓN	
<b>Vial</b>		Mantenimiento redes viales veredales municipales
<b>Servicios Públicos</b>	Energía	Extensión y terminación redes eléctricas y alumbrado
	Acueducto	Construcción de acueductos regionales rurales, Veredas Palmar alto, Palmar bajo, Buenos Aires, Agua dulce, San Antonio y Quebrada Grande.
		Mantenimiento, dotación y optimización acueductos Veredas Palmar alto, Palmar bajo, Buenos Aires, Agua dulce, San Antonio y Quebrada Grande.
Alcantarillado	Estudio plan maestro de alcantarillado centros poblados de Aposentos y El Trébol	
<b>Equipamiento</b>		Construcción y mantenimiento de escenarios deportivos, escuelas rurales.
<b>Programa de Vivienda</b>		Solución vivienda de interés social rural
		Mejoramiento integral de la vivienda rural

**Vías intermunicipales:** La vía que conduce de Boquerón a Pandi, Venecia Y Cabrera.

**Vías de penetración veredal :** La vía que del centro poblado de Aposentos conduce al centro poblado de Mundo Nuevo (Icononzo Tolima)

**Vías de penetración rural:**

- La vía que conduce de Piedra gorda a la escuela el timbrio y Palmar Bajo.
- La vía que conduce de la escuela el timbrio a San Antonio.
- La vía que de Venecia conduce al Alto de Moyanos.
- La vía que conduce de Venecia a El Diamante a Sabaneta Alta.
- La vía que conduce del Alto de Monos a la Reforma.
- La vía que conduce de la Reforma a DOA
- La vía que conduce de Quebrada Grande a San Cristóbal.

**Caminos Veredales :** Los caminos que de palmar Alto conducen a Las Mercedes, De San Antonio a las Mercedes, del Centro poblado de Aposentos a San Antonio.

## TITULO XII

### PROGRAMA DE GESTION, EJECUCIÓN Y FINANCIAMIENTO

#### CAPITULO I

#### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## **ARTICULO 160 .-**

**De las instancias de gestión.** Son instancias de gestión del Esquema:

- a) El Alcalde Municipal es el principal gestor.
- b) El Consejo de Gobierno conformado por los Secretarios del Despacho y Gerentes, Directores o Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c) La Oficina o Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos.
- d) La Junta Municipal de Planeación
- e) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del EOT. Mediante su adopción normativa.

## **ARTICULO 161 .-**

**De las instancias de participación.** Son instancias de participación:

- a) El Consejo Municipal de Planeación, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b) Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del EOT. Estará integrado por el Personero Municipal, quien lo presidirá; dos (2) representantes del Concejo Municipal; un representante del Consejo Municipal de Planeación; y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c) Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas, y las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

## **CAPITULO II**

### **DE LA PLUSVALIA**

## **ARTICULO 162 .-**

**De la definición.** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación 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 el mejoramiento del espacio público y el general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

### **ARTICULO 163 .-**

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997, con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

### **ARTICULO 164 .-**

Los concejos municipales y distritales mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

### **ARTICULO 165 .-**

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía :

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

#### **Parágrafo 1**

Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

#### **Parágrafo 2**

El aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

#### **Parágrafo 3**

El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

#### **Parágrafo 4**

El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

#### **ARTICULO 166 .-**

Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía deberán estar en todo caso contempladas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

#### **ARTICULO 167.-**

El E.O.T, municipal especifica la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamientos del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente delimita las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

#### **ARTICULO 168 .-**

##### **Del calculo del efecto Plusvalía.**

- a. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto de plusvalía se estimará de acuerdo con el procedimiento del doble avalúo.
- b. Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.
- c. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento.
  1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
  2. Se determinara el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
  3. El mayor valor generado por metro cuadrado que se utilizará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

##### **Parágrafo**

Se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

## **ARTICULO 169 .-**

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

## **ARTICULO 170 .-**

Cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los predios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal o distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación

en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

#### **ARTICULO 171 .-**

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA**

#### **ARTICULO 172.-**

El Consejo Municipal, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) por ciento y el cincuenta (50%) por ciento del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geo económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como :

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio o distrito.

#### **ARTICULO 173 .-**

Si por razones de conveniencia pública el consejo municipal o distrital exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

**ARTICULO 174 .-**

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**ARTICULO 175 .-**

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTICULO 176 .-**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 4,5,6 y 7 del decreto 1599 de 1998.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

### **Parágrafo**

Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o suelo sub urbano, estará vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

### **ARTICULO 177 .-**

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o sub zonas objeto de la participación como se indica anteriormente, el alcalde municipal liquidará , dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el consejo municipal o Distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

### **ARTICULO 178 .-**

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

### **ARTICULO 179 .-**

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para

la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de (1) mes calendario contado a partir la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

## **ARTICULO 180 .-**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones :

1. Solicitud de la licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 2 del presente decreto (1599 de 1998).
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. Los municipios y distritos determinarán el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 3 del decreto 1599 de 1998.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del artículo segundo del decreto 1599 de 1998.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

### **Parágrafo 1**

Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

### **Parágrafo 2**

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

## **ARTICULO 181 .-**

En el evento previsto en el numeral 1 anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

## **CAPITULO IV**

### **RECAUDO DE LA PLUSVALÍA**

## **ARTICULO 182.-**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas :

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión

sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o Distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

### **ARTICULO 183 .-**

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en la forma de calculo de la plusvalía, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

#### **Parágrafo**

En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos anteriormente en el decreto 1599 de 1998, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

## **CAPITULO V**

### **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE VENECIA**

#### **ARTICULO 184 .-**

Las zonas o tipos de suelos susceptibles de participación en plusvalía en el municipio de Venecia son las siguientes :

1. Suelos que eran rurales y el E.O.T. los declaro como suelos susceptibles de expansión urbana (Ver plano número tres (3) de clasificación general del territorio ).
2. Las zonas o áreas de influencia que la ejecución de los diferentes planes maestros de servicios públicos e infraestructura vial determine el municipio, estas zonas están definidas de forma general en el capitulo de Reglamentación urbana.

## **TITULO XIII**

### **PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LOS PLANES PARCIALES**

###### **ARTICULO 185 .-**

Algunos, productos, modelamientos, disposiciones y decisiones sobre la planeación territorial no son tomadas por el E.O.T, debido a su gran envergadura y la alta especificidad que contendrán dichas “acciones”, por este motivo, y de acuerdo a la reglamentación de la Ley 388 de 1997 el E.O.T. establece como estrategia de complementación y ampliación los Planes Parciales.

###### **ARTICULO 186 .-**

Los planes parciales son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

###### **ARTICULO 187 .-**

Los criterios con que fueron determinados los planes parciales del municipio de Venecia están asociados a las áreas morfológicas homogéneas y son los siguientes:

- a. La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- b. Las características y unidad de la trama urbana.
- c. La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- d. Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

###### **ARTICULO 188.-**

Los planes parciales que están determinados en el E.O.T de Venecia, son decisiones administrativas del componente urbano del plan de ordenamiento territorial, por la cual se le asigna a un determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que

guían y orientan la actuación pública. Son tratamientos urbanísticos, el de conservación, de mejoramiento integral, redesarrollo, renovación, entre otros.

#### **ARTICULO 189.-**

En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales del municipio de Venecia, se tiene en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de susceptibles de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

#### **ARTICULO 190 .-**

Los tipos de planes parciales contemplados en el municipio de Venecia son los siguientes :

- a. Plan parcial de Expansión Urbana, que tendrá como objeto la incorporación de 6.38 hectáreas destinadas para la construcción de espacios comunales, de servicio social, deportivos y recreativos entre los cuales se encuentran: Plan de vivienda de interés social, infraestructura para la recreación y el deporte (campo de fútbol, polideportivo, parque), centro de educación para niños de educación especial y la infraestructura.
- b. Plan parcial para el desarrollo del centro poblado de Aposentos que tendrá como objeto el ordenamiento del centro poblado y garantizar su desarrollo.
- c. Plan parcial para el desarrollo del centro poblado El Trébol., que tendrá como objeto el ordenamiento del centro poblado y garantizar su desarrollo.
- d. Plan parcial para el mejoramiento integral del Barrio Los Fundadores, el cual busca mejorar las condiciones físicas urbanas para el correcto desarrollo del barrio y la comunidad que lo habita.
- e. Plan parcial de conservación histórica, cultural y ambiental, definido por las zonas de protección ambiental urbanas, la zona de amenaza por inundación de la cabecera municipal y por el patrimonio histórico y cultural urbano de Venecia. (recuperación ambiental, conducción de aguas superficiales, espacios verdes urbanos, control y mitigación de zonas de riesgo, recuperación de sitios históricos). **(ver plano número doce (12) de planes parciales.)**

#### **ARTICULO 191 .-**

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

## **ARTICULO 192 .-**

**Contenido de los planes parciales.** La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cuatro etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan, según la ley 388/97 Arts. 13,19,20,22,27,50,87,92,99 y113, estas son:.

### 1- Los Aspectos Generales:

- La delimitación del área objeto del plan y su propósito central.
- La definición de los objetivos y las directrices urbanísticas especiales

### 2- El Proyecto Urbano: (la estructura general de sistemas públicos).

- La incorporación de los sistemas estructurantes determinados en el POT adoptado, que inciden en el área objeto del Plan Parcial.
  - Malla vial primaria
  - Equipamientos colectivos a escala urbana y zonal de interés público y social.
  - Zonas verdes y parques a escala urbana y zonal
  - Redes maestras de servicios públicos domiciliarios.
- La definición general del trazado y características de los sistemas públicos locales:
  - Malla vial secundaria
  - Equipamientos colectivos de escala local
  - Espacios públicos, zonas verdes y parques a escala local
  - Redes secundarias de servicios públicos
- La normativa urbanística específica (derivadas de las normas urbanísticas generales del POT adoptado) para orientar el desarrollo de los predios privados:
  - Usos específicos del suelo
  - Densidad específica
  - Intensidad de ocupación y construcción
  - Volumetría, parqueos, dotación, etc.
  - Subdivisión predial
- Los programas y proyectos urbanísticos de la operación y sus prioridades.

### 3- La estrategia de gestión:

- La identificación de los actores (públicos y privados) vinculados al Plan y sus responsabilidades.

- La evaluación financiera del proyecto.
  - El costo estimado de las intervenciones y subproyectos del Plan.
  - El plan de etapas y fases de la intervención.
  - El programa de financiamiento.
  
- La identificación de los recursos financieros públicos y privados.
  
- Las determinantes para las Unidades de actuación urbanística.
  
- La identificación de los instrumentos y estímulos para:
  - Gestión del suelo.
  - Financiación de proyectos
  - Reparto de cargas y beneficios

#### 4- El proyecto de decreto

##### **Parágrafo.**

Para el plan parcial de conservación histórica será el ministerio de Cultura el encargado de fijar las normas para tal fin.

##### **ARTICULO 193 .-**

Los planes parciales se encuentran definidos y caracterizados en el **plano número doce (12) de planes parciales** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

##### **Parágrafo.**

Todos los planes parciales serán presentados a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –C.A.R.- para su respectiva viabilidad ambiental.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE VENECIA**

##### **ARTICULO 194.-**

**Del plan parcial de Expansión Urbana.** Este plan parcial está definido por las actuaciones de desarrollo urbano de Venecia. Su objetivo es la incorporación de 6.38 hectáreas destinadas para la construcción de espacios comunales, de servicio social, deportivos y recreativos entre los que encontramos:

1. Vivienda de interés social
2. Infraestructura para la recreación y el deporte (campo de fútbol, polideportivo)
3. Centro de educación para niños de educación especial, Hogar tercera edad.

#### 4. Áreas para espacio público

##### **Parágrafo 1**

Estas actuaciones están localizadas en la zona rural (expansión urbana), en los predios con número catastral 00-00-010-064 y 00-00-010-082, los cuales quedan afectados para este fin.

##### **Parágrafo 2**

Los proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de Vivienda de Interés social y equipamiento urbano, la reglamentación de estas zonas se encuentra en el presente Acuerdo (Art. 67 y siguientes).

##### **Parágrafo 3**

En ésta área se incluye nuevo espacio público con el cual se suplirá el déficit actual y se da cumplimiento con la aplicación del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público.

##### **Parágrafo 4**

La vigencia es de corto - mediano y largo plazo para su ejecución. Para las unidades que se encuentran en suelo urbano, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

##### **Parágrafo 5**

**Coordenadas zona de expansión.**

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	955.729	944.032
2	955.774	944.080
3	955.833	944.104
4	955.898	944.138
5	955.961	944.141
6	956.032	944.188
7	956.025	944.208
8	955.975	944.289
9	955.893	944.297
10	955.660	944.264
11	955.632	944.136
12	955.670	944.129

**Área:** 6.38 Hectáreas

#### **ARTICULO 195.-**

**Del plan parcial para el desarrollo del centro poblado de Aposentos.** Este Plan parcial tiene como objetivo definir el ordenamiento del centro poblado y establecer su desarrollo.

El objetivo primordial para el desarrollo de este plan parcial, es desarrollar dentro de los predios mencionados en el artículo 137 y en el plano No.10 un proyecto de vivienda de interés social de aproximadamente 40 unidades de vivienda, con el fin de suplir la demanda de vivienda que actualmente se presenta en este sector del municipio.

- Plantear paralelamente al proyecto de vivienda una zona verde y recreativas para la comunidad, y un tratamiento de espacio público que mejore la calidad de vida de los habitantes y que arquitectónicamente y urbanísticamente mejore las condiciones actuales del Centro Poblado de Aposentos.

#### **ARTICULO 196.-**

**Del plan parcial para el desarrollo del centro poblado de El Trébol.** Este Plan parcial tiene como objetivo definir el ordenamiento del centro poblado el Trébol y establecer su desarrollo, en cuanto al mejoramiento y desarrollo de vivienda rural, definición de la normativa de la vivienda, definición de infraestructura y equipamientos y definición y manejo del espacio público.

#### **ARTICULO 197.-**

**Del plan parcial para el mejoramiento integral del Barrio Los Fundadores.** Este Plan parcial busca mejorar las condiciones físicas urbanas (infraestructura de servicios públicos) para el correcto desarrollo del barrio y la comunidad que lo habita.

#### **ARTICULO 198.-**

**Del plan parcial de conservación Histórica, Cultural y Ambiental.** Este Plan parcial está definido por las zonas de protección ambiental urbanas, la zona de amenaza por inundación de la cabecera municipal y por el patrimonio histórico y cultural Urbano de Venecia (recuperación ambiental, conducción de aguas superficiales, espacios verdes urbanos, control y mitigación de zonas de riesgo, recuperación de sitios históricos), **plano número doce (12) de planes parciales.**

### **Parágrafo 1**

Las unidades de actuación que conforman este plan parcial son diversas, principalmente son: recuperación ambiental, conducción de aguas superficiales, espacios verdes urbanos, control y mitigación de zonas de riesgo, recuperación de sitios históricos.

### **Parágrafo 2**

**De la vigencia.** La vigencia es de mediano plazo para su ejecución y los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

## **CAPITULO III**

### **DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTICULO 199-**

**De la definición.** La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

#### **ARTICULO 200 .-**

El E.O.T y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.

## **TITULO XIV**

### **DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y DEL OTORGAMIENTO DE FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL.**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

###### **ARTICULO 201 .-**

La administración Municipal, en todo lo concerniente con la aplicación del presente acuerdo, ajustará sus actuaciones a los parámetros de ley, respetando el debido proceso y el derecho de defensa.

En caso de no existir norma expresa sobre la actuación o procedimiento administrativo se acudirá al Código Contencioso Administrativo.

###### **ARTICULO 202 .-**

Las actuaciones administrativas relacionadas con el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial se podrán iniciar de manera oficiosa a petición de la parte.

###### **ARTICULO 203 .-**

Las multas que imponga la administración Municipal, por violación al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, serán cobrados por la vía de la jurisdicción coactiva, cuando el sancionado no cancele en la Tesorería Municipal.

#### **CAPITULO II**

##### **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

###### **ARTICULO 204 .-**

Las personas que construyen urbanizaciones dentro del Municipio, deberán elaborar y registrar en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública que

contenga el reglamento de propiedad horizontal, el cual deberán incorporar a los documentos necesarios para obtener la respectivas licencias urbanísticas.

#### **ARTICULO 205 . -**

Toda persona que esté utilizando el suelo el Municipio en forma indebida será sancionada por la administración Municipal con multas sucesivas cierres temporales, y cierres definitivos.

El Alcalde Municipal deberá promover ante el Ministerio el Medio Ambiente o ante la Corporación Autónoma Regional (CAR) , las acciones respectivas para lograr que los infractores de las normas sobre protección ambiental o sobre el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables reciban las sanciones de que trata el artículo 85 de la Ley 99 de 1993 .

#### **ARTICULO 206 .-**

La administración Municipal se abstendrá de otorgar permisos y certificaciones de localización, usos de suelo y construcción cuando el usuario interesado no cumpla con las normas establecidas en el presente acuerdo y demás disposiciones vigentes del orden Departamental y Nacional.

#### **ARTICULO 207 .-**

La administración Municipal, podrá y deberá adelantar expropiaciones por vía administrativa cuando las circunstancias así lo exijan y los requisitos de ley estén satisfechos, de conformidad con el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 208 .-**

Las áreas del suelo rural, que estén destinadas en forma exclusiva a áreas de reserva forestal nativa y las áreas que posteriormente se consideren de reserva como tal, previo concepto técnico de la autoridad ambiental competente, quedan exentas del pago del impuesto predial unificado.

#### **ARTICULO 209 .-**

Se incorporaran nuevas tecnologías para garantizar la calidad de los productos agrícolas sello verde, la UMATA y las Autoridades Municipales, podrán verificar el cumplimiento de la utilización de estas tecnologías.

## ARTICULO 210 .-

Para el manejo de los residuos hospitalarios el municipio de Venecia incorporará tecnologías más limpias y el manejo adecuado en la fuente conforme al Decreto 2676 del 2000 Artículo 13 con el cual se reglamenta la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares.

### Parágrafo

El municipio de Venecia realizará el estudio para la optimización del incinerador municipal adoptando tecnologías más limpias en el manejo de los residuos hospitalarios.

## ARTICULO 211 .-

**Cementerio Municipal.** El municipio de Venecia someterá a mantenimiento preventivo las instalaciones del cementerio municipal y establecerá su aislamiento ambiental con el fin de mitigar los efectos que esta actividad pueda genera a la población y medio ambiente. Igualmente el municipio se acogerá al Decreto 2676 del 2000 por el cual se reglamenta la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares.

### Parágrafo

El aislamiento del cementerio de Venecia será de 20 metros alrededor del mismo.

## ARTICULO 212 .-

Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana e industrial y/o empresarial hacía el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

## ARTICULO 213 .-

**AFECTACIONES:** Los siguientes predios quedan afectados por efecto de las obras y usos establecidos en la zona.

Afectación Por	Número Predial Rural	Área	Aislamiento Ambiental	Vereda
Zona de protección, Salto de la Chorrera	00-00-011-063 00-00-009-037 00-00-007-025 (parte)	2 Has Todo el predio 2 Has		El Diamante Sabaneta Alta Sabaneta Baja
Zona de Expansión Urbana.	00-00-010-064 (parte) 00-00-010-082	6.38 Has Todo el predio		La Chorrera

Servicios Públicos (planta de tratamiento de residuos líquidos y sólidos)	00-00-010-064 (parte)	1 hectárea y 2 hectáreas	20 Mts	La Chorrera
Cementerio Municipal	00-00-010-071	Todo el predio	20 Mts	La Chorrera
Zona de Bocatoma acueducto Mpal. (número catastral por confirmar).	00-00-002-049 (parte) 00-00-002-182 (parte) 00-00-002-184 (parte) 00-00-002-070 (parte)	50 mts 50 mts 50 mts 50 mts	50 mts 50 mts 50 mts 50 mts	San Cristobal
Acueducto Regional Pandi	00-00-007-127 00-00-007-172	50 Has 2 Has		Palmar Alto

### **Parágrafo 1**

Quedan afectados todos los predios que estén en el entorno de los centros educativos rurales, centros de salud e institucionales en una ronda de 20 metros a partir del perímetro de las mismas, esta afectación limita el uso de químicos para la producción agropecuaria y todas aquellas actividades que afecten la tranquilidad y el ambiente.

### **ARTICULO 214 .-**

Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

### **ARTICULO 215 .-**

El Municipio incorporará en el programa de ejecución las herramientas para la aplicación de la ley 373 de 1997 del uso eficiente y ahorro del agua.

### **ARTICULO 216 .-**

El Municipio contempla Áreas destinadas a futuros programas de Vivienda de Interés Social identificadas en el **plano número ocho (8) Usos del Suelo Urbano** el cual forma parte integral del presente acuerdo.

### **ARTICULO 217 .-**

El Municipio respetará las disposiciones contempladas en la Resolución número 631 del 25 de Agosto de 2000 expedida por el Ministerio de Minas y Energía, referente al Contrato para la exploración y explotación de Petróleo de propiedad de la Nación, dentro de lo que cobija el polígono en su jurisdicción, siempre y cuando no

perjudique los intereses de los propietarios de los predios que eventualmente puedan ser afectados y los del Municipio en general.

### **CAPITULO III**

#### **DEL OTORGAMIENTO DE FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL**

##### **ARTICULO 218 .-**

Se le otorga al señor Alcalde Municipal de Venecia Cundinamarca las facultades que a continuación se especifican y las que ejercerá a corto plazo:

1. Para expedir las normas de contenido general para la aplicación de la participación en la plusvalía.
2. Para reglamentar los fondos de compensación de que trata el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.
3. Para contratar los estudios necesarios para el diseño de vías del plan Vial Municipal y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente acuerdo.
4. Para expedir la nomenclatura Vial y Predial.
5. Para Reglamentación del tránsito y adopción de la señalización.
6. Para Crear y reglamentar el banco de Tierras.
7. Para reglamentar y Zonificar los sectores declarados Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

##### **ARTICULO 219 .-**

**VIGENCIA Y REVISIÓN:** El presente acuerdo rige a partir de su fecha de sanción y publicación, por el término que establece el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Decreto reglamentario 879 de 1998 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias..

##### **ARTICULO 220 .-**

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

##### **ARTÍCULO 221.-**

Envíese copia del presente Acuerdo al Despacho del Señor Gobernador de Cundinamarca, para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 10 del Artículo 305 de la Constitución Política de 1991.

**ARTICULO 222.-**

El presente acuerdo sufrió los dos debates como ordena la ley 136 de 1994.

**Primer Debate:** junio 21 de 2002

**Segundo Debate:** junio 25 de 2002

Dado en el despacho del Honorable Concejo Municipal de Venecia Cundinamarca a los 25 días del mes de Junio de 2002.

**JAIRO IVAN VILLADA RESTREPO**  
**Presidente**

**FRANCY ZABALA CASALLAS**  
**Secretaria**