

**REPUBLICA DE COLOMBIA;Error! Marcador  
no definido.**

**DEPARTAMENTO DE CASANARE**

**MUNICIPIO DE NUNCHIA**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La organización estatal derivada de la Constitución de 1991, busca fortalecer los procesos de descentralización y autonomía territorial, sobre la base de un permanente ejercicio de planeación territorial, que considere todos y cada uno de los sectores que confluyen al municipio para desarrollar parte o la totalidad de sus actividades.

El municipio de Nunchía, se enfrenta a la necesidad de establecer lineamientos que direccionen la administración pública y la actividades de los sectores sociales y económicos tradicionales, de manera que la llegada inminente de grandes proyectos de desarrollo, impacte positivamente las dinámicas locales, potenciando y fortaleciendo las mejores alternativas de mejoramiento de la calidad de vida de la población actual y futura, mitigando las debilidades y amenazas que configuran obstáculos para el bienestar social, la convivencia pacífica y la gobernabilidad local.

Es necesario por tanto, impulsar la implementación de un proceso de ordenamiento territorial, que en forma conjunta con el Plan de Desarrollo, prepare a Nunchía en aspectos fundamentales de carácter social y ambiental, que posicione al municipio frente al departamento, la región y los sectores económicos, de manera que la confluencia de acciones y actividades al territorio municipal, de entidades públicas y de gobierno de los diferentes niveles de la administración; así como de sectores económicos de distinta magnitud; con el concurso y demostrada voluntad de la comunidad de Nunchía signifiquen el permanente proceso de mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad municipal.

Nunchía se encuentra en el proceso de crear los instrumentos normativos y de planificación suficientes, que le permitan a sus autoridades y la sociedad civil, regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313.; por su parte la Ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388<sup>1</sup> de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio,

---

<sup>1</sup>Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

mediante la formulación, en el caso específico de Nunchía, del **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad, productividad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo de Nunchía, se ocupa entonces de la zonificación y reglamentación de usos de suelo, establece las normas urbanísticas, y propone las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el Esquema de Ordenamiento.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

La parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial municipal**.

## **PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL No.---- DE 1998**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para la zona rural y el área urbana de Nunchía, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

### **EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE NUNCHIA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por los Art. 311 y 313 de la Constitución Política y por las Leyes, 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986.

#### **ACUERDA:**

**ARTICULO 1:** Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Nunchía, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo el documento técnico elaborado en desarrollo del proceso de formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial, así como los mapas, planos, gráficos y tablas contenidos en el mismo que se mencionan más adelante.

### **PARTE I COMPONENTE GENERAL**

#### **EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2:** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

#### **ELESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

## **PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 4:** El proceso de implementación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional  
Concurrencia  
Focalización de la inversión  
Participación social  
Equidad  
Sostenibilidad  
Competitividad y productividad  
Equilibrio del desarrollo territorial  
Función social y ecológica de la propiedad,  
Prevalencia del interés público sobre el interés particular  
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

## **POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL**

### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NUNCHIA**

**ARTICULO 5:** El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización de la administración, la autonomía territorial y buscará alcanzar la siguiente imagen:

**La Misión del municipio de Nunchía, será en consecuencia, el mejorar constante y sosteniblemente el nivel de vida de sus habitantes y garantizar el desarrollo equilibrado del mismo, disminuyendo las desigualdades de desarrollo existentes en las diferentes áreas del territorio, orientando y controlando el crecimiento de aquellas más dinámicas y estimulando las veredas más deprimidas, así como, articulando las áreas periféricas con los centros veredales y centros de acopio básicos, por lo que propenderá por:**

a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población de Nunchía, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal; en especial con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

b. Preservación el patrimonio ambiental y cultural del municipio, representado por los recursos naturales y la identidad cultural.

c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

## **OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación  
b. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial y la competitividad de Nunchía con su contexto regional.

c. Prever el crecimiento ordenado de la cabecera municipal y los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

d- Organizar un sistema vial acorde con la ubicación regional y las necesidades y potencialidades de Nunchía.

e- Establecer en el perímetro urbano los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados, con base en las expectativas de crecimiento vegetativo y migratorio de la población para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana y armonía con el entorno, comprendido dentro del perímetro de servicios.

f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.

g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con base en las cuales la administración municipal de Nunchía implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

i. El aprovechamiento racional de la oferta ambiental, a través de proyectos agropecuarios y forestales, que generen valor agregado y reinversión de capital en el territorio local.

j. El desarrollo de ventajas competitivas, a través del mejoramiento de los servicios públicos domiciliarios y sociales; así como, el mejoramiento de la infraestructura de apoyo a la producción, principalmente, las vías y los sistemas de riego y acopio de los productos.

k. La búsqueda de funcionalidad urbano rural, especializando los servicios que son ofrecidos en la cabecera y otros núcleos estratégicos del municipio, que soporten y acopien los productos que son obtenidos en las diferentes veredas, de manera que la comercialización se realice en mejores oportunidades en los centros urbanos departamentales, regionales y/o nacionales.

l. La focalización de la inversión de los recursos financieros actuales y potenciales en procura del bien general y el desarrollo humano sostenible; de manera que cada recurso invertido impacte una necesidad meritoria de la comunidad y como consecuencia de lo anterior mejore alguna o algunas de las variables de calidad de vida.

## ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NUNCHIA

**ARTICULO 7.** Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial de Nunchía, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias.

- a. **MEJORAMIENTO DE LA OFERTA SOCIAL:** Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
- b. **MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE PLANEACION MUNICIPAL:** Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- c. **PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD:** Identificación las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas competitivas. Localización de asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud y competitividad del territorio.
- d. **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RURAL:** Estimulo a la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- f. **EFICACIA ADMINISTRATIVA Y PARTICIPACION SOCIAL:** Establecimiento de los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.
- g. **APROVECHAMIENTO DE LAS VENTAJAS COMPETITIVAS:** Solamente es posible mantener un proceso de crecimiento y desarrollo, en la medida que se impulse desde distintas esferas de administración e inversión, el aprovechamiento y la permanencia de las ventajas competitivas del municipio, fortaleciendo aquellas variables que significan la fortaleza local y mitigando o eliminando aquellos factores de amenaza para las actividades.
- h. **COGESTION COMUNITARIA:** Las restricciones económicas propias del municipio, hacen necesario que la comunidad este presta a apoyar a la administración en la búsqueda de alternativas para la implementación de actividades y proyectos. De igual manera, la sociedad debe de manera unida establecer un grupo de presión, sobre las administraciones de orden superior para gestionar recursos hacia el municipio. De igual manera, realizar mayores esfuerzos para apoyar a la administración y las instancias de inversión que concurran al municipio.
- i. **GERENCIA Y GESTION:** A la administración por su parte, le corresponde implementar una metodología de trabajo, que permita consolidar el despacho del alcalde, como la gerencia municipal, desde la cual se prospecta por excelencia el más eficaz y eficiente rumbo de las inversiones locales propias, las inversiones ofrecidas desde niveles superiores, se establece la conexión con inversionistas privados y públicos, etc..

## INSTRUMENTOS NORMATIVOS

**ARTICULO 8:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal, sin perjuicio de los lineamientos que sean establecidos por autoridades superiores competentes.

#### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 9:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

#### **INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 10:** El Documento Técnico, que contiene la información presentada en planos, mapas y datos, que hace parte integral del presente Acuerdo se constituye en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

#### **EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 11:** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

#### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 12:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del respectivo Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

#### **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

**ARTICULO 13:** Para contribuir a la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

#### **VIGENCIA**

**ARTICULO 14:** El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento de Nunchía y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los dos próximos períodos de gobierno municipal. En consecuencia su vigencia es de tres períodos de administración local.

#### **ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 15:** Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

## CONTENIDO ESTRUCTURAL

### EL TERRITORIO MUNICIPAL

#### ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

**ARTICULO 16:** El municipio de Nunchía, se encuentra al noreste de la capital del Departamento, Yopal, sobre el sector noroccidental de Casanare, colindando con los municipios de Yopal, Tamara, Pore, San Luis de Palenque y Paya (Boyacá). En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. La articulación regional se conseguirá una vez se consolide a Nunchía como un territorio estructurado a partir de centros poblados que conformen un sistema articulado con polos de servicios de acopio en ellos, con un centro administrativo en la Cabecera que potencie la actividad agroindustrial y que permitan la sostenibilidad ecosistémica para el beneficio de los pobladores y la competitividad del municipio, apalancada por los beneficios económicos obtenidos por la explotación del petróleo.

#### JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 17:** El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por el **Decreto 870 de 1974**, “Por el cual se fijan los límites de los diferentes municipios en que se divide la intendencia de Casanare” y que se presenta en el mapa No. 11, del documento técnico adjunto, denominado Mapa de Localización General, con base en la cartografía 1:100.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El Artículo Noveno del mencionado decreto establece los siguientes límites:

- Con el municipio de **Támara:** Partiendo de la intersección del filo “El Chulo” con el río Nunchía, donde concurren los territorios de Nunchía y Támara, en el límite con el departamento de Boyacá, se sigue en dirección noreste (NE) por el divorcio de aguas hasta el alto de la Cruz; se continúa en la misma dirección hasta el cerro de las Lajas y por el Filo Aposentos hasta su terminación en el río Pauto, en el sitio denominado “Aposentos”; se sigue por el río Pauto aguas abajo, hasta la desembocadura de la quebrada “Guaracura”, donde concurren los territorios de Nunchía Támara y Pore.
- Con el Municipio de **Pore:** Partiendo de la desembocadura de la quebrada Guaracura en el río Pauto, donde concurren los territorios de Nunchía, Támara y

Pore, se sigue el río Pauto aguas abajo, hasta la desembocadura del caño Boral, donde concurren los territorios de Nunchía, Pore y San Luis de Palenque.

- Con el Municipio de **San Luis de Palenque**: Partiendo de la desembocadura del caño Boral, en el río Pauto, donde concurren los territorios de Nunchía, Pore y San Luis de Palenque, se sigue el caño Boral aguas arriba, hasta el carreteable que el desecho, conduce a las Gaviotas; se continua por el carreteable que pasa por el estero La Piña de Corozo, hasta el caño Guanapalo; se sigue el caño Guanapalo, aguas abajo hasta el cruce de la carretera que de San Luis de Palenque conduce a la Barquereña, se continua por el borde norte de; esta carretera, en dirección oeste (W), hasta el caño Sirivana, sitio “Paso del Sirivana”; se sigue el cauce del caño Sirivana, hasta su desembocadura en el río Tocaría, donde concurren los territorios de Nunchía San Luis de Palenque y Yopal.
- Con el municipio de **Yopal**. Partiendo del Puente “Vega de Paya” sobre el río Payero donde concurren los territorios de Yopal y Nunchía, en el limite con el departamento de Boyacá, se sigue el río Payero hasta su desembocadura en el río Tocaría, se continua por el río Tocaría aguas abajo, hasta la desembocadura del Caño Sirivana, donde concurren los territorios de Yopal, Nunchía y San Luis de Palenque.

## **ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 18:** El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el área urbana o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Altamira, Alto Tamuria, Barbacoas, Barranquilla, Betania, Buenos Aires, Capilla, Cañas, Caño Hondo, Caucho, Cazadero, Cofradia, Conchal, Corea, Guacharacas, Guanapalo, Macuco, Magüito, Moralito, Niscota, Palmira, Palmita, Pradera, Pedregal, Piedecuesta, Villa Playón, Plazuelas, Pretexto, Primavera, Puerto Payero, Redención, Romero, Sabanetas, San Martín, Santa Cruz, Santacruz, Sirivana, Tablón de Tacare, Tamuría, Vega de Tacare, Vijagual, La Virgen, Yopalosa. Que se presenta en el mapa No. 5, denominado Mapa de Veredas. (Documento Técnico).

## **CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 19:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Nunchía el suelo se clasifica como **suelo urbano y suelo rural** y se delimita como aparece en los mapas No. 16, denominado Mapa de Zonificación Urbana y No.17, denominado Mapa de Zonificación Ambiental Rural. (Documento Técnico)

## **SUELO URBANO**

**ARTICULO 20:** Comprende las áreas cuya aptitud y destinación de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento territorial, corresponden al uso urbano, y además van a contar con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. (Mapa No. 13. Denominado Mapa de la Cabecera municipal. Documento Técnico). Con base en la normatividad local existente, en particular el Acuerdo No. 014 de junio 10 de 1989, “por medio del cual se fija valor del metro cuadrado para los terrenos susceptibles de adjudicación en la cabecera municipal”, el perímetro urbano es el siguiente:

Entiéndase por perímetro urbano la siguiente delimitación:

- a. Por la parte Norte: A partir del lote denominado La Plazuela, hasta cien metros hacia el oriente por la llamada calle nueva y hacia el occidente hasta la primera estribación del cerro Santa Bárbara.
- b. Por la parte Sur, una línea circundante a partir de la estribación próxima a la Piedra de Bolívar, hasta la proximidad del río Nunchía pasando por el extremo norte del actual aeropuerto.
- c. Por la parte oriental, incluyase toda la planicie que se encuentra bordeando la primera estribación que se encuentra yendo hacia el río Nunchía, y
- d. Por la parte occidental, siguiendo la estribación del cerro Santa Bárbara, hasta encontrar el cementerio central, se sigue el borde de la planicie de Garataro, hasta encontrar la bocacalle de Los Cacaos.”

## **SUELO DE EXPANSION URBANO**

**ARTICULO 21:** Comprende las áreas dentro del perímetro urbano, que tienen poca o baja intensidad de uso de habitación y que se localizan al norte y sur del centro histórico o tradicional de Nunchía. Estas áreas podrán ser incorporadas al uso urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. ( Mapa No. 16, denominado Mapa de Zonificación Urbana. Documento Técnico).

## **SUELO RURAL**

**ARTICULO 22:** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre el Area Urbana y los límites municipales. (Mapa No.17, denominado Mapa de Zonificación Ambiental Rural. Documento Técnico)

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

**ARTICULO 23:** Las áreas que por sus característica representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. (Mapa No. 5. Denominado Mapa de riesgos y Amenazas naturales. Documento Técnico).

**PARAGRAFO:** Para efectos del presente Acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables.

## **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

### **CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 24:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

**ARTICULO 25: USO PRINCIPAL** Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad, competitividad, oportunidad social y sostenibilidad de la zona.

**ARTICULO 26: USO COMPLEMENTARIO** Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**ARTICULO 27: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer 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 a la comunidad.

**ARTICULO 28: USO PROHIBIDO** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

### **ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS**

**ARTICULO 29: PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles, de importancia o sensibilidad ambiental o social.

**ARTICULO 30: CONSERVACIÓN:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas de significancia ambiental que puedan afectar el bienestar social

**ARTICULO 31: REVEGETALIZACIÓN:** Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**ARTICULO 32: REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

**ARTICULO 33: AGRICULTURA TRADICIONAL** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

**ARTICULO 34: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

**ARTICULO 35: PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.( menos de 0,2 unidades de gran ganado<sup>2</sup> por Ha ).

**ARTICULO 36: PASTOREO SEMIINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha).

**ARTICULO 37: MINERIA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo o material de arrastre de cursos de agua

**ARTICULO 38: COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

**Nivel I local básico:** actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares),

---

<sup>2</sup>Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, zapaterías, y locales con actividades similares.

**Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

**Nivel III subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

**Nivel IV nacional:** actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

**ARTICULO 39: INDUSTRIAL** Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas.

**ARTICULO 40: SERVICIOS** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

**ARTICULO 41: RECREACIÓN** Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

**1. Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas

**2. Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**ARTICULO 42: RESIDENCIAL URBANO** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

**1. Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

**2. Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

## **PARTE II COMPONENTE RURAL**

### **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO 43** El desarrollo Rural tendrá como principio de manejo “La Solución al problema ambiental no consiste en conservar la naturaleza, sino en modificarla bien”.

**ARTICULO 44** Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

Las inversiones que se realicen para impulsar el desarrollo del sector agropecuario y que signifiquen una evidente mejoría en la calidad de vida de la comunidad de la zona, podrán ser beneficiadas fiscalmente por el municipio.

**Parágrafo:** El Concejo Municipal, establecerá las condiciones y los montos de estos beneficios, considerando la sostenibilidad e impacto de la inversión tanto social como ambiental.

**ARTICULO 45** Los proyectos de desarrollo para la zona rural, que sean gestionados por las instancias de orden superior y que se encuentren dentro de los respectivos planes de desarrollo, serán en forma prioritaria impulsados y divulgados por la administración local.

**ARTICULO 46** La implantación de nuevos tipos de proyectos de desarrollo agropecuario, no correspondientes a la tradición municipal, serán sujetos de apoyo y gestión municipal, en la medida que pueda ser demostrada su sostenibilidad, productividad y competitividad a nivel regional y nacional. De igual manera debe demostrar su contribución a la generación de empleo local y en general al mejoramiento del nivel de vida de la población y la correspondencia con los preceptos de desarrollo local, departamental y nacional.

**ARTICULO 47** La administración local y los sectores productivos presentes en Nunchía, establecerán en forma coordinada estrategias de gestión ante instancias de orden superior que beneficien el desarrollo del agro, a través de transferencia de tecnología, apoyo financiero, apoyo a la comercialización, etc..

**ARTICULO 48** La infraestructura de apoyo al desarrollo de la zona rural y las actividades productivas en la misma, requieren del trámite de los permisos y licencias establecidos en la normatividad ambiental. Corresponde al municipio disponer de la información base, para realizar los estudios respectivos para el trámite de los mismos. De igual manera, la Oficina de Planeación Municipal, dará ágil trámite a la información y concepto que sea requerida por la autoridad ambiental competente, para realizar el proceso de licenciamiento.

## ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

### SUELO RURAL

**ARTICULO 49** Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, que se presentan en el mapa de zonificación ambiental rural:

- **ZONA PROTECTORA:**
  - Subzona de Nacimientos de Agua
  - Subzona de Ronda de Río
  - Subzona Forestal
  
- **ZONA PRODUCTORA**
  - Agricultura Tradicional
  - Agricultura semiintensiva
  - Agropecuario Semiintensivo
  - Materiales de Construcción

## PARTE III COMPONENTE URBANO

### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

#### CRECIMIENTO URBANO

**ARTICULO 50:** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de Nunchía estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

### ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

#### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 51: ZONA URBANA** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas en Desarrollo, de Expansión e Histórica que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

**ARTICULO 52 PERÍMETRO URBANO:** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 014 de junio 10 de 1989, el perímetro urbano fue delimitado por el Honorable Concejo Municipal de Nunchía.

**ARTICULO 53** Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Nunchía es el determinado por la línea que se establece en el Acuerdo 014 de 1989.

**ARTICULO 54** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

### **1-ZONA EN DESARROLLO URBANO**

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

### **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTICULO 55** Correspondiente al área norte en el perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana.

### **ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 56** Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental, en especial el Cerro Santa Bárbara y las rondas de los ríos Nunchía y Tocaría.

### **ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL**

**ARTÍCULO 57** Comprende el centro de la cabecera municipal, alrededor del Parque y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

### **EL ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 58** Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

**ARTICULO 59** El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 60** El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que sean responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. Los espacios integrantes del espacio públicos (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

## **INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 61** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural, como se presenta en el Documento Técnico.

**ARTICULO 62** El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Las vías Nacionales
2. Regionales que lo cruzan
3. Las vías locales principales y secundarias

**ARTÍCULO 63 PLAN VIAL URBANO:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

**ARTICULO 64** Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 65** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

**PARÁGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio

por el urbanizador. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

**ARTICULO 66** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 67** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 68** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b- Por expropiación según lo determina la Ley.

c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras.

**ARTICULO 69** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización.

**ARTICULO 70** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 71** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

#### **NOMENCLATURA:**

**ARTICULO 72** La Oficina de Planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

**PARAGRAFO: Fijación de nomenclatura.** La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina 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.

### **SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES**

**ARTICULO 73** Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera de la cabecera con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total; así como, la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, armonizado con el Plan de Desarrollo correspondiente.

### **SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 74** Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularan funcionalmente sus instalaciones con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

### **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 75** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por la plaza de mercado, matadero, cementerios, templos. Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial armonizando con el Plan de Desarrollo Municipal.

### **SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTÍCULO 76** Los programas de vivienda de interés social están encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental.

## **NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**ARTICULO 77** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

## **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 78 TAMAÑO DEL LOTE.** Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

**ARTICULO 79 DENSIDAD MAXIMA,** Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima. Documento Técnico Normas Urbanísticas.

**ARTICULO 80 INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

**ARTICULO 81 INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN,** Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

**ARTICULO 82 CESIONES PUBLICAS,** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a- Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro.

**b- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente .

**c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal ( cesión pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, que será definido por la Oficina de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

**ARTICULO 83 CESIONES COMUNALES :**

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas

multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote.

**ARTICULO 84 REVEGETACIÓN OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada una de las subzonas se establezca un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales.

**ARTICULO 85 OPCIONES DE INTERVENCIÓN,** Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

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

d-Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

**ARTICULO 86 ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

a- un piso----- a cumbre:5.00mts

b- un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00mts

c- dos pisos -----a cumbre: 5.50mts

d- dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00mts

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

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

**ARTICULO 87 AISLAMIENTOS:** Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

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

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

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

- No podrán ser ocupados por construcciones.

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

-En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción .

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

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

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

**ARTICULO 88 EMPATES**, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de las subzonas urbana deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO 89 VOLADIZOS**, Sobre vías : Los indicados serán los máximos .

Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

**ARTICULO 90 PATIOS**, Para unifamiliares o bifamiliares : área mínima:9m2- Lado mínimo 3 metros

Para multifamiliares: área mínima: 16m2 - Lado mínimo 4 metros.

**ARTICULO 91 CERRAMIENTO DEL PREDIO**, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

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

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

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

## PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**ARTICULO 92** Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- El Consejo Municipal de Planeación
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

### INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

**ARTICULO 93** Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y 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 Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial 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 demás 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.

**ARTICULO 94 LICENCIAS :** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

**ARTICULO 95** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 96** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTICULO 97** Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 98 Licencia de Funcionamiento:** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO :** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y

el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

### **ARTICULO 99 Licencia para Obras de Urbanismo.**

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

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

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución la Oficina de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

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

**PARÁGRAFO:** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTICULO 100** Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

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

La Oficina de Planeación Municipal, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto

predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización.

**PARÁGRAFO:** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 101** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 102 Licencia de construcción:** Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

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

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

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

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

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

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

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

4. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTICULO 103** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTICULO 104** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 105** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

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

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

**PARÁGRAFO:** Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la Autoridad Ambiental Competente, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de

este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTICULO 106** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias.

**OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

**ARTICULO 107** a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPORINOQUIA, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquia, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CORPORINOQUIA para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 108** Se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

## **SANCIONES**

**ARTICULO 109** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y

suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

**PARÁGRAFO 1:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de esta multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

**PARÁGRAFO 2:** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**ARTICULO 110** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 111** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 112** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la

comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 113** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 114** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 115** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 116** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 117** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO 118 REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS:** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

## **SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal.
- c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por la entidades prestadora de los servicios o quien haga sus veces y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

### **ARTICULO 119 OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:**

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.
- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

## DISPOSICIONES GENERALES

### FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**ARTICULO 120** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTICULO 121** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Nunchía**.

**ARTICULO 122** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 123.** Este Acuerdo empezará a regir a partir de la fecha de su aprobación.

### COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

Dado en Nunchía Casanare, a los --- ( ) del mes de ---- de 1998.

Presidente Honorable Concejo

Secretario Honorable Concejo