ACUERDO N° 03 DE 2000

(Marzo 03 de 2000)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración 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. 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[1i] de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Esquema de Ordenamiento Territorial (para municipios con menos de 30.000 habitantes caso de San Carlos) en concordancia con el plan de desarrollo municipal .

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

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

[1] Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

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.

Las 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.

Por último se presenta los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal del municipio de San Carlos.

ACUERDO N° 03 DE 2000

(Marzo 03 de 2000)

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

DECRETA:

ARTICULO 1: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Carlos, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y parágrafos. Hacen parte integral del mismo el libro # 1 – Diagnostico, el libro # 2 – formulación, el documento resumen, los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante, igualmente el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y el Plan Agropecuario Municipal.

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 socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL ESQUEMA 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 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- 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 MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

a. Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las Políticas, Objetivos y Estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente 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 del municipio con su contexto regional.
c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
d. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, 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 las cuales la administración municipal 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.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.
a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano
b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.
h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTÍCULO 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.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, 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: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTÍCULO 14: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación 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 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal 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 tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: 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 las organizaciones comunitarias y de la administración municipal.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de San Carlos se encuentra al ubicado al oriente del departamento de Antioquia y hace parte de la región del oriente antioqueño

conformada por 26 municipios y de la subregión denominada “EMBALSES”. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región y mas específicamente con la subregión.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y limites municipales (Plano 01-01).

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) conformando este el centro zonal urbano y el sector municipal o suelo rural que comprende trece (13) centros zonales que aglutinan 72 veredas, 3 corregimientos y 3 centros poblados (ver cuadro 2. División territorial del municipio de San Carlos, del diagnóstico y el plano 01-01).

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de San Carlos el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en los planos 02-01 y 02-02.

SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que esta dentro del perímetro de servicios. Mapa sector urbano 03-01.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 22: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez las dinámicas poblacionales lo exijan. Mapa de Zonificación Urbana 03-02.

SUELO RURAL

ARTICULO 23: 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 la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa de clasificación del suelo rural y suburbano 02-01.

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 24: 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.

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 25: Las áreas que por sus características 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.

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 01-10, 01-11, 02-03, 02-04, 02-05 Y 02-06. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, riesgo sísmico, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables.

ARTICULO 26: Las áreas en alto riesgo de la zona urbana corresponden a las áreas determinadas como de protección y retiro en le numeral 3.1.2.3.2. del componente urbano, las cuales se enuncian en el artículo 64 del presente acuerdo.

ARTICULO 27: Las zonas en alto riesgo localizadas en la zona rural se identifican y delimitan en el numeral 4.2 del componente rural.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 28: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTÍCULO 29: USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona y establece el carácter de la misma.

ARTÍCULO 30: **USO COMPLEMENTARIO**: Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad y puede funcionar en cualquier predio del área.

ARTÍCULO 31: **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 32: 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 33: **PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 34: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 35: **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 36: **REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarsen.

ARTICULO 37: SISTEMAS INTEGRALES DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE: Es la implementación de sistemas agrícolas con tecnología apropiada y 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 mas recursos.

ARTICULO 38: **AGRICULTURA SEMIMECANIZADA**: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación

el 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 39: GANADERÍA EXTENSIVA: 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[2] por Ha).

ARTICULO 40: GANADERÍA SEMIINTENSIVA: 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 41: MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

ARTICULO 42: **COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

ARTICULO 43: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto como las cerrajerías, ebanistería y carpinterías para las cuales se propone ubicar en un sitio especial por fuera de la zona residencial. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, de cada sector.

ARTICULO 44: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 45: USO SOCIAL OBLIGADO: Denomínase ¨ Uso Social Obligado a la destinación que se da con carácter permanente a las áreas de terreno y/o edificaciones públicas o privadas clasificadas como Uso Institucional y/o recreativo.

Esta destinación implica que el uso asignado debe mantenerse en el tiempo por la prioritaria importancia de los servicios que prestan y el necesario e indispensable mantenimiento de los equipamientos e infraestructuras allí existentes, además para proporcionar ambientación, ornato, educación, salud, esparcimiento, recreación, asistencia y protección social, apoyo a la comercialización y actividades productivas rurales, etc., por lo cual se considera de beneficio prioritario su existencia actual y futura.

Los usos sociales son de dos características, genéricos y recreativos, específicos e institucionales.

[2]Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

USO INSTITUCIONAL: Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas, dedicadas a la actividad educacional, de atención comunitaria, de servicios hospitalarios y salud en general, apoyo a actividades productivas, de comercialización, servicios públicos y financiera (plano 03-03, Usos del Suelo Urbano).

USO RECREATIVO: Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas o privadas dedicadas a la recreación, el ornato, el esparcimiento, las actividades lúdicas y deportivas.

Actualmente el municipio cuenta con los siguientes escenarios:

- Ecoparque Simón Bolívar
- Unidad Deportiva Julián Conrado David
- Villa Olímpica
- Cancha de Fútbol la Natalia
- Parque infantil el Jardín
- Sendero Ecológico la Viejita
- Sendero Ecológico la Natalia
- Cancha de fútbol municipal

ARTICULO 46: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 47: RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

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 48: **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, Bifamiliar y Trifamiliar: Construcción para habitación de una, dos o tres 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 49: 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 hacía el suelo rural; igualmente se implementaran mecanismos que permitan el control sobre el avance de la frontera agrícola en las zonas protección y conservación.

El fortalecimiento de la economía municipal tendrá como eje principal la consolidación del sector agropecuario, buscando en primera instancia la seguridad alimentaria de las comunidades campesinas.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 50: 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 los siguientes Sistemas, Subsistemas y Zonas, que se presentan en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo 04-02 y 04-03 y en los cuadros 11, 12 y 13 del componente rural.

Sistemas

ARTICULO 51: Son la expresión territorial de la confluencia de elementos naturales, físicos, las características socioeconómicas endógenas, las dinámicas de contexto y las infraestructuras y megaproyectos de impacto regional o nacional.

El territorio de la subregión de embalses posee un cumulo de relaciones internas y externas que es necesario evidenciar para lograr la articulación de San Carlos con el Contexto Regional y Departamental sobre el cual se encuentra inmerso. En la subregión de embalses se identificaron seis sistemas a saber:

1. Sistema Peñol – Guatapé asociado al Altiplano del Oriente Antioqueño

2. Sistema Porce asociado a las dinámicas del Area Metropolitana.
3. Sistema Nus asociado a las dinámicas del Nordeste.
4. Sistema Magdalena Central asociado a los Embalses San Lorenzo, Playas y Punchiná y a los Ríos Nare, Nus y Samaná Norte (cuencas bajas).
5. Sistema sur asociado a la autopista Medellín – Santafé de Bogotá.
6. Circuito interno asociado a los embalses Playas, San Lorenzo y a los ríos Nare medio, Guatapé y San Carlos.

San Carlos está asociado a los sistemas 4, 5 y 6.

ZONIFICACION

ARTICULO 52: La zonificación en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Carlos dentro del ordenamiento subregional, constituye el soporte espacial a través del cual se plasma el escenario para el desarrollo económico acorde con las ofertas y restricciones del medio natural y físico, con las demandas sociales y relaciones socioculturales, con el fin de obtener un desarrollo humano sostenible.

Se define como Zonificación, la delimitación de Unidades Territoriales para el manejo integral de los recursos naturales, los usos, manejo y apropiación del suelo a nivel rural y de corredores suburbanos.

ARTICULO 53: COMPONENTES DE LA ZONIFICACIÓN: Los componentes principales de la zonificación se estructuran a partir de los Sistemas, las Zonas, la Vocación o Carácter, Uso y Clasificación, las Categorías y los criterios de Manejo.

ARTICULO 54: ZONAS DE MANEJO ESPECIAL: Se consideran áreas de Manejo Especial aquellas Zonas que se delimita para la administración, manejo y protección del ambiente y los recursos naturales renovables y que por su condición y/o dinámica ameritan un tratamiento especial. Dentro de esta categoría para el MUNICIPIO DE SAN CARLOS se consideraron los Distritos de Manejo Integrado de los recursos naturales (DMI), por ser una figura que tiene en cuenta la oferta y la demanda de los recursos naturales permitiendo un uso sostenible de estos en un contexto legal y social. Las áreas de Manejo Especial, son las siguientes:

a. Es el área correspondiente al corredor boscoso de las cuencas hidrográficas de los ríos Guatapé, Samaná, y San Miguel.
b. Márgenes de los ríos Samaná del Norte y Nare
c. La franja que rodea el embalse de Punchiná.

Las anteriores áreas pertenecen a la categoría de DMI

d. Cuchilla Cocorná-San Luis-San Carlos
e. Distritos de Conservación de Suelos (DCS)
- Comprende la cabecera de la quebrada la Arenosa, Alejandría, Betulia, Sardina Grande y Hortoná.

- Cabecera de la quebrada San Antonio (cuenca alta), que corresponde a las veredas Palmichal y la Hondita.
- Cuenca alta de la quebrada la Rápida correspondiente a la vereda la Rápida Arriba (San Carlos y San Rafael)
- Corredor del río San Carlos desde la Arenosa hasta la Esperanza**.**

ARTICULO 55: ÁREA FORESTAL PROTECTORA. Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables (articulo 204 del decreto 2811 de 1.974 y el decreto 877 de 1.976). Se define como área forestal protectora la zona correspondiente al nacimiento del río Caldera por encima de la cota 2.200 m.s.n.m, ubicada en la zona de vida bosque pluvial montano bajo, con pendientes superiores al 30% .

ARTICULO 56: BOSQUES MUNICIPALES. Se denominan bajo este nombre las áreas reservadas para la protección de la microcuencas que abastecen el acueducto municipal, las cuales deben ser conservadas permanentemente con cobertura vegetal natural o bosque cultivado, con el fin de garantizar la protección de los sectores de captación de las fuentes de agua utilizadas para el abastecimiento del acueducto municipal, así como para la protección del suelo y la biodiversidad; en esta área es relevante el efecto protector, pero se podría permitir la obtención de productos no maderables y eventualmente la caza y la pesca de subsistencia. Comprende:

- La cuenca hidrográfica de la microcuenca el Tabor, actual fuente de agua para el abastecimiento del acueducto municipal.
- La microcuenca hidrográfica de la quebrada la chorrera hasta la cota 1.400 msnm.

ARTICULO 57: ZONAS CON ENFASIS EN LA PRODUCCIÓN. Área apta para el desarrollo de los sectores económicos, especialmente el sector primario, los bosques y agua en términos de biodiversidad, generación de energía y seguridad alimentaria. Comprende una gran extensión del territorio y para esta zona se definen unos Sistemas Integrales de Producción Sostenible (S.I.P.S), los cuales contienen varios componentes: agrícolas, pecuarios y forestales; cada uno tiene sus propios elementos dependiendo de sus posibilidades de implementación. El objetivo de los SIPS, es hacer más dinámica la producción agropecuaria y a la vez más integral y sostenible para las economías campesinas, buscando en primer plano la seguridad alimentaria del campesino. Esta zona esta comprendida por las siguientes subzonas:

Subzona 1: Comprende los Centros Zonales del Jordán, Puerto Garza y la Holanda limitado por la cuenca media del río Guatapé, el cañón del río Nare y el río Samaná Norte.

Subzona 2: Comprende parte del centro zonal el Chocó, Centro Zonal Vallejuelo, sardinitas, Santa Rita, Alrededores de la Cabecera, La Esperanza y parte del Centro Zonal Patio Bonito.

Subzona 3: Comprende el pie de monte del cañón del río Samaná y la microcuenca del río San Miguel.

PARTE III
COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 58: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de 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 59: **ZONA URBANA.** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano, y esta constituido por la parte de territorio que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de servicios de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando la urbanización y edificación, según los casos establecidos en el componente urbano. Pertenecen a esta categoría el área tradicional aledaño a la plaza principal con carácter consolidado y los barrios Zulia, la Viejita, el Popo, la Natalia, Villa Oriente y San Vicente en proceso de consolidación y las áreas tipificadas como áreas de retiro y protección y manejo y estabilización según mapa 03-02 de zonificación urbana.

ARTICULO 60: PERÍMETRO URBANO. Para dar cumplimiento al articulo 31 de la ley 388 de 1.997, se propone el siguiente perímetro urbano el cual esta dentro del perímetro sanitario definido por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y corresponde a la zona que actualmente cuenta con servicios público de energía, acueducto y alcantarillado: Iniciando en el Puente del Marino a la entrada del municipio por la vía a Medellín, siguiendo por la margen izquierda del río hasta llegar al puente de San Vicente, de aquí sube al barranco denominado alto de la manga y desde el alto rodea la cancha municipal de fútbol, al terminar esta baja y cruza el río, pasando por los límites de los predios de la Bloquera y Caballo Blanco, aquí continua paralelo a la vía hasta llegar al barrio el Popo, lo rodea y se devuelve paralelo a la vía y continuando hacia arriba buscando la cota 1000, cruzando por la tribuna y el Plan 35, se continúa por la cota 1000 hacia el occidente hasta el cruce con la quebrada la Iraca, se sigue por esta aguas abajo hasta el Barrio la Natalia, aquí se bordea los solares de estas casas hasta encontrar el camino que conduce a la Casa de la Cultura, se continúa el camino siguiendo las cercas traseras de las viviendas ubicadas en la calle 22, cogiendo las partes bajas de las colinas que rodean dichos solares, hasta la última casa del barrio la Viejita, de aquí se sigue por la vía que conduce a la Vereda de Vallejuelo hasta el barrio el Carmelo, se toma por detrás siguiendo él cauce aguas abajo de la quebrada la Viejita, hasta donde la quebrada toma el curso occidente-oriente, en este punto tomamos la dirección hacia el río, cruzando por la parte de encima del balneario el Marino, cruzamos la vía y nos devolvemos cogiendo las casas que están en la vía hasta entrar al barrio Zulia y de allí continuamos por la vía

rodeando todo el barrio, tomando como límite los predios de la finca Cantarito, en dirección occidente-oriente hasta encontrar los linderos de la familia Moreno Cárdenas. Se continúa por ellos hasta el puente del Marino (plano 02-01).

ARTICULO 61: 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 San Carlos es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano 02-01 de la zona urbana .

ARTICULO 62: ZONIFICACIÓN. La zonificación como Plan de Usos del suelo es la propuesta sobre la cual se ordena la distribución de las actividades humanas en el espacio urbano, de tal forma que cada zona cumpla una función especial frente al desarrollo equilibrado del territorio. El sector Urbano está conformado por los siguientes zonas, que se presentan en el plano de zonificación urbana (03-02):

1. ZONAS PARA DENSIFICACIÓN DE VIVIENDA: Para lograr una zonificación ajustada que responda a las características y conformación actual y futura del Municipio, se determinan las áreas identificadas como de amenaza baja en el numeral 4.4.2.1 del diagnóstico, para la densificación de la vivienda como uso principal, que por si define lo carácter de lo urbano. Para los efectos del presente Plan, consideresen las áreas catalogadas como de densificación, las delimitadas a continuación (según mapa de Zonificación Urbano 03-02):

- El barrio Zulia
- El Barrio la Viejita
- La zona céntrica comprendida entre las carreras 16 y 26 y las calles 19 y 22
- La Parte central del Barrio la Natalia
- El Barrio Villa Oriente exceptuando la zona aledaña a la quebrada y el talud y el sector la Palmera.
- El barrio el Popo
- La parte baja de la zona posterior a las viviendas de la calle 22.

2. Zonas centrales de actividad múltiple: *Dentro* de la conformación del territorio urbano, dedicado por su aptitud geológica al desarrollo de actividades residenciales, sin restricciones de densidad y con potencial de servicios públicos, se delimita como zona central de actividad múltiple el área comprendida alrededor del parque principal y delimitada por las calles 19, 20, 21, y 22 entre las carreras 16 y 24.

3. Corredores Comerciales: Entiéndase como tal aquellas vías a lo largo de las cuales se desplaza el transporte público y privado en el alto grado de intensidad vehicular y que por lo general atraen la ubicación de diversas actividades en los predios localizados en sus costados, generando ejes estructurales en los distintos sectores del área urbana.
Se delimitan entonces en esta categoría las siguientes vías:

- La calle 20 o del comercio entre las carreras 18 y 22
- La Calle 19 entre las carreras 18 y 20
- La Carrera 19 entre las calles 19 y 21
- La Carrera 20 entre las calles 19 y 21

4. Corredor industrial*:* Se propone como zona industrial y de reubicación de las diferentes cerrajerías, ebanisterías y carpinterías ubicadas en zonas donde el uso principal es el de vivienda, la calle 19 a la altura de Caballo Blanco y la bloquera municipal.

PARAGRAFO 1: Prohíbese la instalación de nuevas bombas de gasolina y distribución o venta MINORISTA Y MAYORISTA de gas en pipeta G.L.P. en las zonas destinadas a la densificación de vivienda y en el sector centro.

PARAGRAFO 2: Se destina como zona para la reubicación de los negocios, bares o casas destinadas al lenocinio, así como el asentamiento de nuevos negocios de este tipo, los corredores viales San Carlos – Granada después del balneario Alcatraz llendo hacia Granada y San Carlos – San Rafael después del barrio el Popo llendo hacia San Rafael.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 63: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana 03-02.

ZONAS PROTECCIÓN Y RETIRO

ARTÍCULO 64: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos y las zonas de alto riesgo.

Delimitados por las áreas identificadas como de amenaza alta en la evaluación de zonas de riesgo y amenaza en el Diagnóstico del presente E.O.T., estas zonas se destinan para uso de recreación pasiva, equilibrio, ecológico, arborización, ornato y protección en términos de desarrollar acciones que corrijan la degradación por procesos erosivos, socavación de cauces, desestabilización de orillas y taludes, erosión superficial y concentrados de movimientos en masa, y reubicación de viviendas, identificadas esta últimas como viviendas en proceso de deterioro que amenazan ruina.

Dichas zonas son (según mapa zonificación urbana 03-02):

- Parte alta del barrio la Natalia (costado más oriental), incluyendo las viviendas en la parte alta de la ladera.
- Parte baja del barrio Belén
- Parte baja del barrio San Vicente y costado oriental
- Franja del vivero municipal
- Barrio el Carmelo
- La vega inundación del río San Carlos delimitada por la cota máxima de inundación dada en el estudio hidrológico realizado por la Universidad Nacional.
- Franja de terreno limitada por las calles 18 y la 18ª entre las carrera 23 y la actual plaza de mercado, donde actualmente se encuentra gran parte de la invasión.

- Vega de inundación de la quebrada la Iraca (su delimitación será revisada con el estudio hidrológico que se pretende realizar el próximo año).
- Vega de inundación de la quebrada la Viejita
- Conjunto de ocho viviendas ubicadas en el sector del alto en la esquina de la calle 20 con la carrera 23.
- Conjunto de viviendas ubicadas en el barrio Belén parte alta cerca de la Casa de la Cultura
- Talud de la vía San Carlos – Granada en la entrada al Barrio Zulia
- Sector el marino

ZONAS DE MANEJO Y ESTABILIZACIÓN

ARTÍCULO 65: Delimitadas por las áreas identificadas como de amenaza media en la evaluación de zonas de riesgo y amenaza del Diagnóstico, estas zonas serán objeto de acciones de manejo que permitan aceptar los usos existentes como consolidados, evitando acciones de la comunidad que generan desestabilización del suelo.

En estas zonas se permitirá las obras de mitigación, drenaje y escorrentia, el establecimiento de cobertura vegetal, la recreación pasiva y las construcciones livianas bajo la supervisión de la Oficina de Planeación.
Igualmente se adelantarán estudios de microzonificación geotécnica para precisar acciones tendientes a particularizar los procesos de deterioro que se espera controlar. Dichas zonas son (según mapa de zonificación 03-02):

- Son los sectores aledaños al área céntrica más específicamente los bordes oriental y suroriental (ladera inferior del Liceo Joaquín Cárdenas y el sector de la invasión de la calle 18 entre las cerreras 20 y 23), a continuación de las zonas de protección antes descritas.
- Las laderas superiores o cota 1000, ubicadas en la parte norte del municipio, parte posterior de las viviendas de la calle 22.
- El talud y la ladera superior del barrio la Viejita, el barrio Zulia y la parte central de la ladera del barrio la Natalia.
- Franja de terreno del vivero municipal ubicada entre la zona de protección de la vega de inundación de la quebrada la Iraca y la calle 19.
- Vega del río San Carlos localizada entre la línea que limita la cota de inundación y la calle 18.
- Taludes ubicados en la parte más nororiental de la cabecera municipal aledaños a la vega de inundación de la quebrada la Iraca.
- Talud y laderas en la zona sur occidental del municipio desde el barrio Zulia hasta encontrar la margen izquierda del río San Carlos a la altura del puente de entrada.
- Talud posterior a la carrera 26

EL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 66: 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 03-04 del plan vial y en el plano 03-05 del plan de espacio público urbano.

ARTICULO 67: 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 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 los ciudadanos de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 68: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (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 69: 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, estableciendo físicamente vínculos y canales entre las zonas productivas, de comercialización y servicios.

Se define como conexión vial intermunicipal, la infraestructura que le permite al municipio de San Carlos articularse al territorio subregional, De aquí se desarrollan posteriormente el Plan Vial Urbano y el Rural, como insumos básicos para

dimensionar la redistribución territorial, según lo define la intención espacial del presente Plan, en la medida en que permite articular las áreas del municipio con diferentes niveles de desarrollo e intercambio, a una misma estrategia territorial de contrarrestar la segregación de ciertos territorios.

En los componentes General urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial subregional (numeral 2.4), el plan vial urbano (numeral 3.3) y el plan vial rural (numeral 4.9), como se presenta en los planos 03-04 y 04-04 respectivamente.

ARTICULO 70: El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Carreteras Primarias: Son aquellas cuya función básica es la de unir la Capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o con el exterior o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeñe en la economía departamental.

2. Carreteras Secundarias: Son aquellas cuya función es la de comunicar las cabeceras municipales con la Capital del Departamento o con otros Municipios vecinos, o a las regiones entre sí o cuando sea acceso de una cabecera municipal a una vía primaria.

3. Carreteras Terciarias: Son aquellas cuya función es la de vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos, normalmente confluyen a la red secundaria o red primaria.

Ver mapa sistema vial municipal 04-04 y cuadro 1, jerarquización vial

ARTÍCULO 71: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial urbano 03-04. 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 72: 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 73: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 74: 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. No se permitirán vías

con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

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, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño están dadas en numeral 2.4.2 del componente general, en el numeral 3.3.6 del componente urbano y en las normas de construcción.

ARTICULO 75: 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 76: Cuando se realice un nuevo desarrollo en la 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 77: 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 y previo concepto favorable de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 78: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio. Para su recuperación se realizara un estudio socioeconómico de la población afectada, para determinar el mecanismo y la forma de pago en caso de que se pueda dar la recuperación de la inversión.

ARTICULO 79: 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 80: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:
a. Cantidad y flujo de tráfico
b. Ancho de vías y características de su diseño
c. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

d. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehícular y peatonal.

ARTICULO 81: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del Plan Vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

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

NOMENCLATURA:

ARTICULO 82: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la siguiente normatización:

Definición: Es el sistema a través del cual de se identifican, en una malla urbana o rural, las vías vehiculares, peatonales, predios y construcciones.

Identificación de las vías: La identificación de las vías se establece para efectos de incorporarlas a un sistema adecuado de nomenclatura y señalización de las edificaciones y terreno, de manera que se precise su localización con respecto a las vías donde se encuentra.

Sobre la denominación de las vías: Se denominan las vías como calles, carreras, callejones, transversales, avenidas, senderos, carreteras, caminos y pasajes.
Criterios de asignación de nomenclatura: Para cada destinación independiente se asignará una nomenclatura. Se concederá nomenclatura exclusivamente a las edificaciones que cumplan las normas de construcción estipulas en este documento.

Numeración de lotes: Los lotes se enumeraran en sentido de las manecillas del reloj, partiendo del cruce de vías que se sitúe en el extremo norte de cada manzana, siendo el lote de esta esquina el número uno de cada manzana.

Numeración a edificaciones: La nomenclatura de las edificaciones se hará de acuerdo con las distancias aproximadas, en metros, desde le borde interior del anden correspondiente al punto de inicio de la vía, hasta la entrada de la edificación.
Competencia: El municipio a través de la Dirección de Planeación, será la única entidad encargada de modificar o asignar la nomenclatura en el municipio.

Señalización Urbana: La dirección de planeación será la encargada de colocar o revisar la colocación de las placas en las esquinas, las cuales se convertirán en elementos de señalización y que serán de obligatoria vigilancia, protección y mantenimiento por parte de los propietarios de las construcciones donde se coloquen dichas placas.

Colocación de placas en las edificaciones: Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación o vivienda serán colocadas por cada propietario en la parte superior de las puertas, garantizando suficiente iluminación nocturna.

Diseño de las placas de señalización: La dirección de planeación producirá los diseños para las placas de las edificaciones y las vías, ciñéndose a las normas nacionales que para tal efecto dispone el Ministerio de Obras Publicas y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por tal Ministerio.

PARAGRAFO 1: 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 83: 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 dividiendo la zona urbana y rural por sectores identificando en ellos una jerarquía de centros de servicios con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. El equipamiento propuesto en el EOTM el cual se armonizará con el PDM, para la prestación de los servicios sociales se definen en el numeral 3.2.3 del componente urbano y en el numeral 4.8 y cuadro 14 del componente rural.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 84: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, 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 dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con 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 EOTM armonizado con el PDM, tomando como base EL Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para la zona urbana. El Plan de Servicios Públicos para la zona urbana se define en el numeral 3.4 del componente urbano y el para la zona rural se define en le numeral 4.10 del componente rural.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 85: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda y a disminuir el déficit de vivienda actual y proyectado, en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las siguientes zonas:

- El lote del Fondo de Vivienda ubicado en el barrio Villa Oriente, aledaño al antiguo matadero municipal, el cual tiene un área de 14.618 m², se proyecta construir 100 viviendas unifamiliares para programa madres cabeza de familia con una primera etapa de 35 viviendas.

- El resto del lote donde actualmente se construye el Plan 35, aquí se proyecta en una segunda etapa 50 nuevas viviendas.

- Parte de la zona norte del casco urbano propiamente las partes bajas de las laderas que limitan con la malla urbana actual (parte posterior de las viviendas de la calle 22), con un área de 159.626 m^2.

- Las zonas de expansión urbana en caso de que la dinámica poblacional lo exija.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 86: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en el numeral 6.7 del componente urbano.

ARTICULO 87: 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

ARTÍCULO 88: TAMAÑO DEL LOTE. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los especificados a continuación:

Para viviendas unifamiliares en uno o dos pisos, el frente mínimo será de 6 (seis) m. Un área bruta mínima a utilizar en el primer piso de 60 m^2.

En el caso de lotes urbanos individuales, remanentes o para densificar en altura y que no cumplan con los requisitos mínimos de frente y área, la oficina de planeación procederá al estudio y reglamentación particular, buscando el cumplimiento de las condiciones sanitarias, urbanísticas y estructurales necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

Para edificaciones mayores de dos pisos, el frente mínimo será de 7.00 (siete) metros y un área bruta mínima a utilizar de 70 m^2.

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 89: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada, hectárea, metros cuadrado) siempre en su cantidad máxima.

ARTÍCULO 90: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

Sector uno o sector centro	75%
Sector 2 (calle abajo y barrios San Vicente y Villa Oriente)	75%
Sector 3 (barrio el Popo)	60%
Sector 4 (barrio Zulia y la Viejita)	75%
Zona de Expansión:	60%
Zonas de retiro y protección:	0%
Zonas de manejo y estabilización:	30%
Zona suburbana	2%
Zona rural con predominio de parcelación	30%
Zona rural de producción agropecuaria	3%

ARTICULO 91: 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. La Oficina de Planeación para nuevos proyectos y sus usos, podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

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. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Dirección de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento

y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):
Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 10 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la junta 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 92: CESIONES COMUNALES :

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 10% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 30% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufruto privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

ARTICULO 93: ALTURA MAXIMA: La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas especificas que les corresponden según su ubicación.

Sector 1 o sector centro: se podrá construir hasta cuatro pisos o 12 metros hasta el punto mas alto de la cubierta.

Sector 2: Se permitirán alturas hasta 3 pisos o 10 metros hasta el punto mas alto de la cubierta.
Sector 3: En este sector se permitirán alturas hasta 5 pisos o 15 metros hasta el punto mas alto de la cubierta, alturas mayores de 5 pisos en los casos que la oficina de Planeación considere necesarios para el desarrollo urbanístico en la zona.

Sector 4: Se podrá construir hasta 4 pisos o 12 metros hasta el punto mas alto de la cubierta, alturas mayores de 4 pisos en los casos que la oficina de Planeación considere necesarios para el desarrollo urbanístico en la zona.

Zona de Expansión: En este sector se permitirán alturas hasta 5 pisos o 15 metros hasta el punto mas alto de la cubierta, alturas mayores de 5 pisos en los casos que la oficina de Planeación considere necesarios para el desarrollo urbanístico en la zona.

Zonas de retiro y protección: Queda prohibido la construcción de vivienda.

Zonas de manejo y estabilización: Solo se permitirá la construcción de viviendas de un solo nivel bajo la supervisión y aprobación de la Dirección de Planeación.

Para las zonas suburbanas y demás zonas rurales del Municipio: la altura máxima permitida será de 2 pisos o siete metros de altura.

No se tendrá en cuenta la pendiente del terreno para definir la altura de las edificaciones.

No se contabilizarán como pisos:

a. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
b. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.
c. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada en la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla y ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

ARTICULO 94: EMPATES FACHADAS: En todas las áreas de actividad comercial representativas por sus valores históricos y culturales comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto deberán incluir el estudio de fachadas efectuando en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con las colindantes.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- **Aislamiento lateral o posteriores:** Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 95: SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente:

a. **Sótanos:** Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
b. **Semisótano:** Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 metros sobre el nivel del sardinel de la vía.

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

ARTICULO 96: FACHADAS: Las reformas, adiciones, y construcciones nuevas que se realicen en los siguientes sectores de la zona urbana deben conservar las fachadas y las características generales del entorno, los diseños de dichas fachadas se harán bajo la supervisión de la Dirección de Planeación, esto con el fin de conservar algunas características de ciertas calles del municipio que tienen algún valor arquitectónico:

1. La carrera 19 o avenida las Palmas en todo su recorrido.
2. La carrera 20, especialmente el sector de la calle abajo entre las carreras 18 y 16.
3. Carrera 21, desde la calle 18 hasta la calle 25, especialmente los tramos entre la calle 23 y 20, las calles 18 y 19 y el costado del parque principal donde esta ubicada la Casa Cural.
4. La carrera 22 en todo su recorrido.
5. La calle 19 entre las carreras 21 y 23.
6. La calle 20, los tramos comprendidos entre las carreras 19 y 20 y las carreras 21 y 22.
7. La calle 21 entre las carreras 20 y 21
8. La calle 22 entre las carreras 20 y 21
9. La calle 23, tramo comprendido entre las carreras 19 y 22
10. La calle 24, tramo comprendido entre las carreras 19 y 20

ARTICULO 97: FACHADAS SEMICERRADAS: La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un metro con sesenta centímetros (1.60m) y no permite la visual al exterior.
Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1.60) siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o grabado de forma que permita el paso de la luz pero no la visual al exterior; a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTICULO 98: VOLADIZOS. En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:

1. Los voladizos para las edificaciones de dos o mas pisos, serán de una dimensión equivalente al 90% o menos, de la dimensión del andén existente o determinado por el alineamiento.

2. La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será un metro con cincuenta (1.50).
3. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén de dos metros con cuarenta centímetros (2.40).

4. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

5. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiese, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.

6. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse un metro (1) del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

7. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 metros.

8. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será setenta (70) centímetros.

9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta setenta (70) centímetros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de seis (6) metros de ancho mínimo.

10. Los voladizos sobre ochavas, podrán proyectarse hasta 0.70 metros tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo del 80 % del andén menor y no podrán tener una altura libre menor a tres metros con cincuenta centímetros (3.50) en la zona central del Municipio.

11. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

12. Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores a 0.70 metros construidos y aprobados antes de la vigencia de este Estatuto que se vayan a adicionar, deberán ajustarse a la norma solo en la parte a construir.

13. No se permitirán piedeamigos u otro apoyo similar que preste funciones estructurales en concreto, tubería metálica o similares. Solo se permitirán este tipo de elementos como ornamentales.

14. Los voladizos, balcones, terrazas, o similares deben canalizar sus aguas a través de tuberías y ser conducidas a los sistemas de drenaje por cunetas superficiales o red de aguas lluvias según el caso, no se permitirán desagües a la vía pública, o andenes.

15. Los voladizos de entrepisos, o techos deben respetar los retiros mínimos exigidos a postes de energía, iluminación, telefonía y señalización pública.

ARTICULO 99: PATIOS Y VACIOS. Toda construcción que se proyecte en el Municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicios podrán ventilarse indirectamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a tres (3) metros.

ARTICULO 100: DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS Y RETIROS: En las edificaciones con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres (3) metros y el área mínima de nueve (9) metros cuadrados para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience este.

En viviendas de un piso la dimensión mínima del lado será dos(2) metros y el área mínima cuatro (4) metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 metros y el área mínima seis metros con veinticinco centímetros cuadrados (6.25).

En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar como caso excepcional, previo estudio, patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas garantizando la funcionalidad y su labor para la iluminación y ventilación.

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero cuando sea paralelo a él, será de tres (3) metros. Cuando la distancia es menor, el patio o retiro deberá cerrarse hasta el nivel de enrase de la edificación o como mínimo hasta 1.80 metros de altura.

ARTICULO 101: CERRAMIENTO DEL PREDIO. En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 metros, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera de mantenimiento y

provisto de lagrimal o corta gotera en la parte superior, respetando el o los paramentos de construcción definidos para el sector por el alineamiento.

En las zonas semicampestres: el cerco será transparente o arborización.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la colocación de murales artísticos, cumpliendo con las normas y las disposiciones correspondientes.

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 Dirección de Planeación.

ARTICULO 102: PUESTOS PARA VEHICULOS. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

Deben estar ubicados en forma tal que no cause conflictos en la vía pública.

La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina más próxima, será de quince(15) metros. Cuando el área de lote es menor a dos mil metros (2000) cuadrados y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince (15) metros, se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.

Semisótano: Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o en nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 metros con relación al nivel del andén.
En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso al primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

ARTICULO 103: AGUAS LLUVIAS. Los techos de todas las edificaciones deben verter sus aguas lluvias sobre el predio correspondiente al que pertenecen o sobre la calle o camino público o vecinal y no sobre otro predio; en caso de verter a la calle deberá hacerse por medio de bajantes para evitar chorros grandes que puedan perjudicar a los peatones y deteriorar los andenes y zonas verdes.

ARTICULO 104: PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES. Toda partición o integración de los lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Dirección de Planeación; para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector y los mínimos establecidos según la destinación.
2. Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada, o servidumbre de tránsito con sección transversal de seis(6) metros como mínimo y 10 (diez) metros como mínimo de profundidad.

3. Que tenga la factibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y la posibilidad de acceder al servicio de aseo.

No se admitirá que un lote resultante de una partición quede afectado al punto de no ser construible.

Será discrecional de la Dirección de Planeación la aprobación de particiones de lotes ubicados en los sectores de obligaciones o en cabeceras de los corregimientos, que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir o legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 105: 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 o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
d- La Junta 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 106: Son instancias de participación:
a. El Consejo Municipal de Planeación CMP, 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.

LICENCIAS

ARTICULO 107: COMPETENCIA. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana, suburbanos y rurales, se requiere de licencia expedida en este caso por el municipio de San Carlos. Dichas licencias se otorgaran con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que lo desarrollan y complementan.

ARTICULO 108: DEFINICIÓN DE LICENCIA. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTICULO 109: CLASES DE LICENCIA. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

Licencia de urbanismo y sus modalidades: La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones de acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal. Estas licencias están sujetas a prórrogas y modificaciones.

Licencia de construcción y sus modalidades: Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y las normas urbanísticas establecidas en el municipio. Dichas licencias están sujetas a prorrogas y modificaciones.

PARAGRAFO: No se necesita licencia para el cerramiento de obras y reparaciones locativas.

ARTICULO 110: TITULARES DE LA LICENCIA. Podrán ser titulares de una licencia los titulares de derechos reales principales, los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha propiedad sin que hubieren mediado actos de violencia o de fraude.

La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de un dominio ni sobre las características de su posesión.

El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente por los perjuicios a terceros en desarrollo de la misma.

La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto, por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que la fundamentaron.

La licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando este sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado por un tercero.

La licencia surtirá efectos solo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

ARTICULO 111: COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. En el Municipio de San Carlos las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas en la Dirección de Planeación.

ARTICULO 112: SOLICITUD DE LA LICENCIA. El estudio, tramite y expedición de la Licencia se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

ARTICULO 113: EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA. La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicadas a los predios objeto del proyecto.
- La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- El visto bueno a los planos necesarios para la construcción
- Los reglamentos de propiedad Horizontal cuando se requieran
- La citación y la notificación a los vecinos
- La asignación de la nomenclatura de los predios o edificaciones que solicitan la licencia.

ARTICULO 114: DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LA LICENCIA. Son los siguientes:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmuebles o de los inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Presentar el alineamiento vigente, o sino solicitarlo a la Dirección de Planeación
3. Si el solicitante es una persona jurídica deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante un documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble
5. Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud
6. Tres copias heliograficas del proyecto urbanístico debidamente firmadas por un

arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos

7. Tres juegos de las memorias de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales firmadas por un ingeniero. Si la edificación es mayor de tres pisos debe presentar además los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad a las normas simorresistentes vigentes (capitulo A11, titulo A del decreto 33 de 1.998).
8. La relación de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos.
9. La manifestación si el proyecto sometido a consideración se destinara a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
10. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de la vigencia de la licencia.

ARTICULO 115: REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La revisión de los diseños se hará en la Dirección de planeación, por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y geotécnico y por un arquitecto, o un ingeniero civil o mecánico cuando se trate de diseños no estructurales. La revisión de los diseños lo puede hacer una persona ajena a la Dirección de Planeación, deberá ser profesional y reunir la calidad y requisitos señalados en el decreto 1052 de 1.998, articulo 15 inciso 2.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elabora o tener relación laboral con este.

La Dirección de planeación también tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistente vigentes (ley 400 de 1.997 y decreto reglamentario 33 de 1.998).

ARTICULO 115: COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA. La solicitud de Licencia será comunicada por la Dirección de Planeación a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. En el acto de citación se hará conocer el nombre del solicitante y el objeto de dicha solicitud.

ARTICULO 116: TÉRMINOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA. La Dirección de Planeación tendrá un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia, contados desde la fecha que se radique la solicitud. El plazo se podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo amerite.

Vencidos los plazos sin que la Dirección de Planeación se hubiese pronunciado las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos que se solicitaron.

ARTICULO 117: CONTENIDO DE LA LICENCIA. La Licencia contendrá

1. Vigencia
2. Características básicas del proyecto según la información suministrada en el formulario de radicación.

3. Nombre del titular de la Licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

ARTICULO 118: SUJECIÓN CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Según él articulo 21 del Decreto 1052, a partir de enero 24 de 1.999, solo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de acuerdo a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 119: VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencias de urbanismo y construcción estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prorroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la construcción de la respectiva licencia.

ARTICULO 120: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. En estos casos el proyecto urbanístico deberá elaborarse para la totalidad del predio o de los predios sobre los cuales se adelantara la urbanización y aprobarse la totalidad del proyecto por la Dirección de Planeación mediante un acto administrativo. El proyecto deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que garantice para cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

La licencia para la siguiente etapa debe ser solicitada como mínimo treinta (30) días calendario antes de la fecha de vencimiento de la anterior etapa.

ARTICULO 121: INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación e parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de eventuales responsabilidades civiles o penales por parte de los infractores.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servios en contravención con los usos del suelo desarrollados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, lo mismo que la

ocupación temporal o permanente del espacio publico con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin su debida licencia.

ARTICULO 122: SANCIONES URBANÍSTICAS. Según lo dispuesto en la ley 9 de 1.989, el alcalde municipal podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo mensual legal vigente y doscientos (200) salarios mínimo mensuales legales vigentes cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, o cuando ella haya caducado o en contravención con la probado y observado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra.

2. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal vigente mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes mensuales para quienes usen o destinen un inmueble para fines distintos a los autorizados en la respectiva licencia.

3. Demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y/o en contravención con las normas urbanísticas o con lo establecido en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal vigente mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes, vías publicas, andenes, demás elementos de uso publico y encierren sin la debida autorización de la Dirección de Planeación, además de la demolición del cerramiento.

PARAGRAFO 1: Procedimiento para las multas: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la ilación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará a la tesorería municipal y será destinas a los programas de reubicación de vivienda en alto riego o a los programas de vivienda de interés social que realiza el municipio a través del Fondo de Vivienda de Interés Social. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

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

PARÁGRAFO 3: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere este artículo, 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 Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 120: 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 Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 121: El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 123: **EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN.** Para efecto del cobro del impuesto de construcción en los casos que diere lugar, se tendrá en cuenta la estratificación y el uso al cual se destina el inmueble, así:

1. Licencias de Construcción nuevas

Uso residencial

Estrato o clasificación	Valor a pagar
Viviendas en estrato 1	0.07 de un SMDLV por M^2
Viviendas en estrato 2	0.11 de un SMDLV por M^2
Viviendas en estrato 3	0.21 de un SMDLV por M^2
Viviendas en estrato 4, 5 y 6	0.30 de un SMDLV por M^2
Vivienda de interés social	0.07 de un SMDLV por M^2
Vivienda de interés Social realizada por el FOVIS	0.07 de un SMDLV por M^2
Comercial, industrial y de servicios	0.35 de un SMDLV por M^2

2. Licencias de Urbanismo
La tarifa será un salario mínimo mensual legal vigente por cada hectárea urbanizada y proporcionalmente por fracción de área.

3. Legalización de construcciones anteriores a 1.994
No se cobrará impuesto. Se verificará su antigüedad

4. Legalización de construcciones sin licencia o alineamiento posteriores a 1.994
Se cobrará la mitad de la tarifa que se especifico para construcciones, según el estrato.

5. Reformas, ampliaciones o modificaciones con o sin cambio de destinación
Pagarán la mitad de la tarifa especificada para construcción nueva según el estrato.

6. Cambio de techo por losa
La tarifa por este concepto será 0.07 de un SMDLV por cada M^2 de losa a construir.

Las reformas o reparaciones menores tales como: revoque, pinturas, enchapes, reparaciones, cambio de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, no requieren de licencia ni generan impuesto.

Los proyectos de mejoramiento de vivienda adelantados por el FOVIS, estarán Exentos de pagar impuesto de construcción.

ARTICULO 124: **ALINEAMIENTO.** Es la definición de los parámetros exteriores de un lote o edificación en relación a las áreas públicas o privadas. Dicha definición la realiza la Dirección de Planeación Municipal de conformidad a las normas establecidas.

ARTICULO 125: **DELINEACIÓN URBANA.** Es la información que la dirección de planeación suministrada previa solicitud de un interesado, sobre las normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan determinado predio.

PARAGRAFO: Para obtener la licencia de construcción es indispensable el alineamiento y la delineación expedida por la Dirección de Planeación.

ARTICULO 126: **TARIFA DEL ALINEAMIENTO.** La tarifa de alineamiento será un salario mínimo diario legal vigente por cada predio que lo solicite, sin importar el estrato o la clasificación este se debe pagar en el momento que se solicita.

ARTICULO 127: **BASE GRAVABLE.** La base gravable la constituye el área construida, adecuada, reformada o ampliada, aplicad según el estrato o clasificación del predio o edificación.

ARTICULO 128: 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 129: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Dirección 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 Dirección de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá el certificado de usos del suelo para los predios rurales y urbanos según lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 130: AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la Autorización 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 Autorización 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 Autorización 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 Dirección de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 131: 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 CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 132: 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 133: 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 134: 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 135: 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 136: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 137: 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 138: 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 139: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS. En caso de que lo anterior no se cumpla, la Dirección de Planeación previa comprobación, **podrá solicitar ante la autoridad competente** la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES
FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 140: 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 los programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual.
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 141: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Carlos**.

ARTICULO 142: Facultase al Alcalde Municipal para realizar el programa de ejecución para el corto plazo (2.000-2.001), propuesto en el capitulo 5 del E.O.T. y desarrollado con sus respectivos programas y proyectos, metas, responsables y costos en los cuadros 15, 16, 17, 18 y 19, los cuales hacen parte integral del presente acuerdo y se anexan al mismo. En los presupuestos de cada año se deberán dejar los recursos especificados para realizar dicho programa.

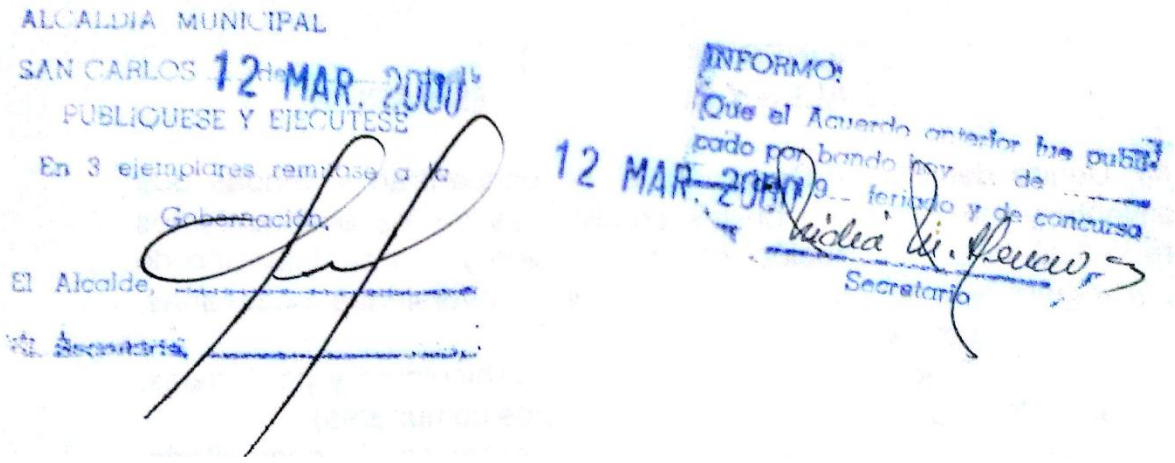
ARTICULO 143: Facultase al Alcalde Municipal para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 144: Este acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en el municipio de San Carlos, Antioquia, a los siete (07) días del mes de Marzo del 2.000, después de haber sufrido los debates reglamentarios y haber sido aprobado en dos fechas distintas (Marzo 03 y 07 del 2.000, 1er. y 2º Debate).

Ana Doris Betancur Duarte
Vicepresidente Primero
Concejo Municipal, San Carlos. Ant.

Fanny Rivera Ceballos
Secretaria
Concejo Municipal, San Carlos.Ant.


ALCALDIA MUNICIPAL
SAN CARLOS
12 MAR. 2000
PUBLIQUESE Y EJECUTESE
En 3 ejemplares remítase a la
Gobernación.
El Alcalde,
Vo. Bo. Secretario
INFORMO:
Que el Acuerdo anterior fue publi-
cado por bando hoy ... de ...
... feriado y de concurso
12 MAR. 2000
Secretario