



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
• **Dirección de Desarrollo Territorial**
República de Colombia

PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT)
DEL MUNICIPIO DE
SANTANA - BOYACÁ

Convenio 194038/2005, de consultoría No **2051396**
FONADE – MINISTERIO DEL AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL – MAVDT

Álvaro Castañeda Torres
Consultor

Abril de 2006

CONTENIDO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 8

ARTICULO 1. ADOPCIÓN.....	8
ARTICULO 2. DEFINICIÓN.....	9
ARTICULO 3. PRINCIPIOS.....	10
ARTICULO 4. COMPONENTES.....	10
ARTICULO 5. VIGENCIA.....	10
ARTICULO 6. REVISIÓN.....	10
ARTICULO 7. OBLIGATORIEDAD.....	11

TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTANA.....12

CAPITULO I. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.....12

ARTICULO 8. DEFINICIÓN.....	12
ARTICULO 9. VISIÓN DE FUTURO.....	12
ARTICULO 10. POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	13
ARTICULO 11. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.....	13

CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS.....13

PARTE I. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES.....	13
ARTICULO 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
ARTICULO 15. SUELO URBANO.....	14
ARTICULO 17. SUELO RURAL.....	15
ARTICULO 18. SUELO DE PROTECCION.....	15
PARTE II. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.....	16
ARTICULO 19. LOS SISTEMAS DE INTEGRACIÓN URBANA - RURAL.....	16
ARTICULO 20. EL PLAN VIAL MUNICIPAL.....	16
PARÁGRAFO 1. PLAN VIAL URBANO.....	17
ARTÍCULO 21. ACCIONES O ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN VIAL.....	18
ARTICULO 22. PROGRAMAS ESPECÍFICOS DEL SISTEMA VIAL.....	18
PARTE III. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	19
ARTICULO 23. SERVICIO DE ACUEDUCTO.....	19
ARTÍCULO 24. DEL OBJETIVO SECTORIAL.....	19
ARTICULO 25. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.....	19
ARTÍCULO 26. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.....	19
ARTÍCULO 27. DEL OBJETIVO SECTORIAL.....	19
ARTÍCULO 28. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.....	20
ARTÍCULO 29. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A NIVEL URBANO Y RURAL.....	20
ARTÍCULO 30. DEL OBJETIVO SECTORIAL.....	20
ARTÍCULO 31. DE LA META SECTORIAL.....	20
ARTÍCULO 32. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.....	20
ARTÍCULO 33. DE LOS PROYECTOS.....	21
ARTÍCULO 34. SERVICIO DE COMUNICACIONES.....	21
ARTÍCULO 35. DE NIVEL URBANO.....	21
ARTÍCULO 36. DE NIVEL RURAL.....	21
ARTÍCULO 37. DEL OBJETIVO SECTORIAL.....	21
ARTÍCULO 38. DE LAS ESTRATEGIAS Y PROYECTOS SECTORIALES.....	21
ARTÍCULO 39. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	21
PARTE IV. DE LOS SERVICIOS SOCIALES Y EQUIPAMIENTO.....	22

ARTÍCULO 40. DE LOS SERVICIOS SOCIALES.....	22
ARTÍCULO 41. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	22
ARTÍCULO 42. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE RECREACIÓN.	22
ARTÍCULO 43. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y PATRIMONIO CULTURAL.....	23
.....	23
PARTE V. DEL PLAN GENERAL DE VIVIENDA.	23
ARTICULO 44. DE LAS POLÍTICAS DEL PLAN DE VIVIENDA.	23
ARTICULO 45. DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA.....	24
PARTE VI. NORMAS URBANISTICAS GENERALES	24
ARTÍCULO 47. EDIFICACIONES SOBRE LADERA.....	25
ARTÍCULO 48. AISLAMIENTOS O ZONAS DE PROTECCIÓN.....	25
ARTÍCULO 49. AISLAMIENTOS MÍNIMOS EN TALUDES.....	25
ARTÍCULO 50. RELLENOS SOBRE DEPRESIONES O CAÑADAS.....	27
ARTÍCULO 51. OBRAS MÍNIMAS PARA EL CONTROL DE INUNDACIONES.	27
ARTÍCULO 52. MUROS DE CONTENCIÓN.....	27
PARTE VII. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS	28
PARTE VIII. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE GENERAL.....	28
ARTICULO 54. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	28

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

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	29
ARTICULO 55. PRINCIPIOS.....	29
ARTICULO 56. POLÍTICAS.....	29
ARTICULO 57. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.....	30
CAPITULO II. SISTEMAS GENERALES.....	32
ARTICULO 58. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.....	32
ARTICULO 59. PLAN VIAL URBANO.....	32
ARTICULO 60. VÍAS ACTUALES.....	33
ARTICULO 61. TERRENOS DEL SISTEMA VIAL.....	33
ARTICULO 62. AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL.....	33
ARTICULO 63. INTERCONEXIÓN VIAL.....	33
ARTICULO 64. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL SISTEMA VIAL.....	33
ARTICULO 65. NOMENCLATURA.....	34
ARTICULO 66. POLÍTICAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.....	34
ARTÍCULO 67. ESTRATEGIAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.....	34
ARTICULO 68. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	35
ARTICULO 69. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL ESPACIO PÚBLICO.....	37
ARTICULO 70. POLÍTICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.....	37
ARTICULO 71. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.....	37
ARTICULO 72. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	39
CAPITULO III. TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO URBANO.....	41
ARTICULO 73. TRATAMIENTOS DE ÁREAS URBANAS DESARROLLADAS.....	41
ARTICULO 74. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.....	41
ARTICULO 75. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.....	41
ARTICULO 76. TRATAMIENTOS PARA ÁREAS URBANAS SIN DESARROLLAR.....	41
ARTICULO 77. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.....	42
ARTICULO 78. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	42
ARTICULO 79. USOS DEL SUELO URBANO.....	42
ARTICULO 80. USO RESIDENCIAL.....	42
ARTICULO 81. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES.....	43
ARTICULO 82. USO COMERCIAL.....	43
ARTICULO 83. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS COMERCIALES.....	44

ARTICULO 84. USO INSTITUCIONAL.....	45
ARTICULO 85. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.....	45
ARTICULO 86. USO INDUSTRIAL.....	46
ARTICULO 87. USO DEL SUELO DE PROTECCIÓN.....	47
ARTICULO 88. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN.....	47
CAPITULO IV. DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	47
ARTICULO 89. NORMAS URBANÍSTICAS.....	47
ARTICULO 90. SERVICIOS PÚBLICOS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS.....	47
ARTÍCULO 91. APROVECHAMIENTO.....	47
ARTÍCULO 92. NIVELES DE URBANIZACIÓN.....	47
ARTÍCULO 93. NIVELES DE CONTRUCCIÓN.....	48
ARTÍCULO 94. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.....	48
ARTÍCULO 95. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.....	48
ARTÍCULO 96. DENSIDAD PREDIAL.....	48
ARTICULO 97. TAMAÑO DEL LOTE.....	48
ARTICULO 98. LICENCIAS.....	49
ARTICULO 99. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN.....	49
ARTICULO 100. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	50
ARTICULO 101. REQUISITOS PARA CONSTRUIR.....	51
ARTICULO 102. IMPUESTOS.....	51
ARTICULO 103. PERMISO DE VENTAS.....	51
ARTICULO 104. PÓLIZA DE GARANTÍA.....	51
ARTICULO 105. PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.....	51
ARTICULO 106. CESIONES PÚBLICAS.....	52
ARTÍCULO 107. PLAN DE CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	53
ARTÍCULO 108. CESIONES TIPO A.....	53
ARTÍCULO 109. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO A.....	53
ARTÍCULO 110. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO A.....	53
ARTÍCULO 111. PORCENTAJE DE CESIONES TIPO A.....	53
ARTÍCULO 112. LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.....	54
ARTÍCULO 113. CANJE DE CESIONES TIPO A (terrenos o predios).....	54
ARTÍCULO 114. CANJE DE CESIONES TIPO A (valor económico).....	54
ARTÍCULO 115. CANJE DE CESIONES TIPO A (otros).....	54
ARTÍCULO 116. CESIONES TIPO B.....	55
ARTÍCULO 117. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO B.....	55
ARTÍCULO 118. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.....	55
ARTÍCULO 119. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.....	55
ARTICULO 120. CESIONES COMUNALES Y REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA.....	56
ARTICULO 121. OPCIONES DE INTERVENCIÓN.....	56
ARTICULO 122. EMPATES.....	57
ARTICULO 123. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	57
ARTICULO 124. VOLADIZOS.....	57
ARTICULO 125. PATIOS.....	57
ARTICULO 126. PARQUEADEROS.....	57
ARTICULO 127. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIONES.....	58
ARTICULO 128. AISLAMIENTOS.....	58
ARTICULO 129. CERRAMIENTO DEL PREDIO.....	58
ARTICULO 130. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (V.I.S.).....	59
ARTÍCULO 131. ESTRATEGIAS PARA V.I.S.....	59
PARTE II. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE URBANO.....	61
ARTICULO 135. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	61

TITULO IV. EL COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTANA.....62

CAPITULO I. EL MODELO TERRITORIAL RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL62
PARTE I. DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SECTOR RURAL62
ARTÍCULO 136. OBJETIVOS GENERALES PARA EL SECTOR RURAL62
ARTÍCULO 137. POLÍTICAS Y ACCIONES GENERALES DEL SECTOR RURAL63
ARTÍCULO 138. POLÍTICAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR RURAL.....65
ARTÍCULO 139. ACCIONES Y ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR.....65
ARTICULO 140. PRINCIPIOS.....69
CAPITULO II. USOS DEL SUELO RURAL.....69
ARTICULO 141. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.....69
PARÁGRAFO 1. SISTEMAS AGROFORESTALES.....71
PARTE II. SUBDIVISION EN SUELO RURAL.....72
ARTÍCULO 146. DIVISIÓN PREDIAL EN SUELOS DE PRODUCCIÓN RURAL.....72
ARTÍCULO 147. PARTICIÓN DE PREDIOS EN SUELO RURAL CON MODALIDAD PRODUCTIVA72
ARTÍCULO 148. PARCELACIONES EN SUELO RURAL CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.....73
ARTÍCULO 149. NORMAS DE OCUPACIÓN GENERAL PARA PARCELACIONES EN SUELO RURAL CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.....73
ARTÍCULO 150. NORMAS ESTRUCTURANTES PARA EL DESARROLLO Y SUBDIVISIÓN EN SUELOS RURAL PARA PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE.....73
ARTÍCULO 151. SERVICIOS PÚBLICOS EN PARCELACIONES RURALES.....74
PARTE III. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL.....75
ARTICULO 152. PLAN VIAL RURAL.....75
ARTICULO 153. OBJETIVOS DEL VIAL RURAL.....75
ARTÍCULO 154. ACCIONES DEL PLAN VIAL RURAL.....75
ARTÍCULO 155. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS.....75
ARTÍCULO 156. OBRAS MÍNIMAS PARA EL PLAN VIAL RURAL.....76
ARTÍCULO 158. DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS.....78
ARTÍCULO 159. SERVICIOS BASICOS RURALES.....78
ARTÍCULO 160. POLÍTICAS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES.....78
ARTICULO 161. SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES RURALES.....79
ARTÍCULO 162. EDUCACIÓN EN EL SECTOR RURAL.....80
ARTÍCULO 163. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SECTOR EDUCATIVO.....80
ARTÍCULO 164. POLÍTICAS PARA EL SECTOR EDUCATIVO EN LA ZONA RURAL.....80
ARTÍCULO 165. ACCIONES DEL SECTOR EDUCATIVO EN LA ZONA RURAL.....80
ARTÍCULO 166. SALUD EN EL SECTOR RURAL.....81
ARTÍCULO 167. OBEJTIVOS DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.....81
ARTÍCULO 168. POLÍTICAS DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.....81
ARTÍCULO 169. ACCIONES DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.....81
ARTÍCULO 170. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.....82
ARTÍCULO 171. OBJETIVOS DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.....82
ARTÍCULO 172. POLÍTICAS DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.....82
ARTÍCULO 173. ACCIONES DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.....82
ARTÍCULO 174. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO RURAL.....82
ARTICULO 175. SERVICIOS DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.....83
ARTICULO 176. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.....83
ARTICULO 177. SISTEMA DE RECREACIÓN Y TURISMO.....83
PARTE IV. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE RURAL.....84
ARTICULO 178. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.....84

TITULO V. PROGRAMAS Y PROYECTOS AMBIENTALES.....84

CAPITULO I. DE LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MICROCUENCAS	84
ARTÍCULO 179. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL PROGRAMA DE CONSERVACIÓN.	84
ARTÍCULO 180. OBJETIVOS PARA LA ZONIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.	84
ARTÍCULO 181. OBJETIVOS DE LA RESTAURACIÓN Y REVEGETALIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.	85
ARTÍCULO 182. OBJETIVO DEL SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.	85
ARTÍCULO 183. ACCIONES DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.	85
ARTÍCULO 184. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE ACUEDUCTOS TÉCNICOS VEREDALES.	85
ARTÍCULO 185. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS RURALES.	85
PARTE II. DE LOS PROGRAMAS DE CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL.	86
ARTÍCULO 186. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	86
ARTÍCULO 187. ACCIONES DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	86
ARTÍCULO 188. ACCIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.	86
ARTICULO 189. DIVULGACIÓN DE LA CULTURA AMBIENTAL.	86
<u>TITULO VI. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</u>	88
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	88
ARTICULO 190. DEFINICIÓN.	88
ARTICULO 191. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.	88
CAPITULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA	88
ARTICULO 192. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.	88
ARTICULO 194. LOS PLANES PARCIALES.	89
ARTICULO 195 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	89
ARTICULO 196. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	89
ARTICULO 202. INSTRUMENTOS JURÍDICOS.	92
ARTICULO 203. EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.	96
CAPITULO III. GESTIÓN RURAL.....	102
ARTICULO 218. PLANES ESPECIALES RURALES.	102
ARTICULO 219. NORMATIVIDAD PARA LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN.	102
ARTICULO 220. SEGÚN LA CLASE DE SUELO.	103
ARTICULO 221. NORMAS PARA DESARROLLOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL.	103
ARTICULO 222. PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	104
ARTICULO 223. PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.	104
ARTICULO 224. PARA EL ÁREA CONSTRUIDA.	105
CAPITULO IV. SISTEMA DE SEGUIMIENTO	106
PARÁGRAFO 1. GESTIÓN DEL EOT.	106
ARTICULO 227. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.	107
PARÁGRAFO 1. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION.	107
ARTICULO 229. VEEDURÍAS CIUDADANAS.	108
ARTICULO 230. EL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN.	108
ARTICULO 231. ARTICULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO.	108
CAPITULO V. GESTION Y FINANCIACION Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN	108
ARTICULO 232. ADOPCIÓN DE LA GESTION Y FINANCIACION.	108
ARTICULO 233. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.	108

ACUERDO No () DEL 2006

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 URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PROYECTOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

CONSIDERANDO QUE:

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

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

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

La ley 388 de 1998 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de ordenamiento territorial 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, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

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

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio, por lo tanto su prioridad se constituyó en adelantar la realización del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ACUERDA:

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN.

Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Santana consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los Documentos Técnicos, los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan a continuación:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

DIAGNÓSTICO.

DIMENSIÓN AMBIENTAL.

DIMENSIÓN ECONÓMICA.

DIMENSIÓN SOCIO CULTURAL.

DIMENSIÓN ADMINISTRATIVA

DIMENSIÓN FUNCIONAL.

II, FORMULACIÓN:

COMPONENTE GENERAL.

COMPONENTE URBANO.

COMPONENTE RURAL.

GESTIÓN Y FINANCIACION.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

PRODUCTO 2. DOCUMENTO RESUMEN DEL EOT **SANTANA**.

PRODUCTO 3: PROYECTO DE ACUERDO DEL EOT **SANTANA**.

PRODUCTO 4. CARTOGRAFÍA DEL EOT **SANTANA**:

Cartografía Diagnóstico

Cartografía Formulación

N°	DIMENSION	NOMBRE DEL MAPA
1	AMBIENTAL	HIDROGRAFIA Y MICROCUENCAS ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS - RURAL
2		AREAS DE INTERES AMBIENTAL – RURAL
3		GEOMORFOLOGIA Y PROCESOS EROSIVOS - RURAL
4		GEOMORFOLOGIA Y PROCESOS EROSIVOS – URBANO
5		GEOLOGIA – RURAL
6		FORMACIONES SUPERFICIALES – RURAL
7		FORMACIONES SUPERFICIALES – URBANO
8		MORFOMETRIA – RURAL
9		MORFOMETRIA – URBANO
10		ZONIFICACION PRELIMINAR DE AMENAZAS - RURAL
11		ZONIFICACION PRELIMINAR DE AMENAZAS – URBANO Y CENTROS POBLADOS (si los hay)
12	ECONOMICA Y SOCIO - CULTURAL	USO Y COBERTURA ACTUAL DEL SUELO - RURAL
13		USO ACTUAL DEL SUELO – URBANO
14		USO POTENCIAL DEL SUELO – RURAL
15		CONFLICTOS DE USO DEL SUELO – RURAL
16		VIAS, EQUIPAMIENTOS Y APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS - RURAL
17		VIAS, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PUBLICO – URBANO
18	SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS - URBANO	
19	ADMINISTRATIVA	DIVISION POLITICO – ADMINISTRATIVA – RURAL
20		DIVISION POLITICO – ADMINISTRATIVA – URBANO
21	FUNCIONAL	RELACIONES FUNCIONALES
22	GENERAL	CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL - RURAL
23		LOCALIZACIÓN ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES - RURAL
24		LOCALIZACIÓN ÁREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES - URBANO
25		ZONIFICACION PRELIMINAR DE RIESGO- RURAL
26	ZONIFICACION PRELIMINAR DE RIESGO – URBANO Y CENTROS POBLADOS	
27	URBANO	PLAN VIAL – URBANO
28		PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS - URBANO
29		NORMAS URBANISTICAS: ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS, TRATAMIENTOS Y PLANES PARCIALES (sí los hay)
30		AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO – URBANO
31	RURAL	AREAS QUE FORMAN PARTE DEL SISTEMA DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y PARA LA DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LIQUIDOS – RURAL
32		PROPUESTA DE REGLAMENTACION DE USOS DEL SUELO RURAL: AGROPECUARIO, FORESTAL, MINERO Y DE PROTECCION
33	PROGRAMA DE EJECUCION	PROGRAMA DE EJECUCION - RURAL
34		PROGRAMA DE EJECUCION - URBANO

ARTICULO 2. DEFINICIÓN.

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

ARTICULO 3. PRINCIPIOS.

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD: Este principio hace referencia al mejoramiento de la productividad y competitividad de los sectores económicos actuales y potenciales del municipio con proyección al mercado Subregional, Departamental y Nacional.

DESARROLLO SOSTENIBLE: El Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio busca conciliar que los procesos de transformación naturales, económico – sociales e institucionales, que tienen por objeto asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida del ser humano y de su producción, se desarrollen sin deteriorar el ambiente natural, para beneficio de las generaciones presentes y futuras.

EQUIDAD: Busca la construcción de un proyecto colectivo y solidario a partir del fortalecimiento de la comunidad urbano - rural del municipio de Santana – Boyacá, para propiciar el acceso equitativo de todos los habitantes del territorio municipal a las oportunidades y beneficios del desarrollo, como factores básicos para elevar la calidad de vida y reducir las desigualdades sociales, asegurar una distribución con igualdad de oportunidades y beneficios frente a las actividades, recursos y acciones respetando sus heterogeneidades.

FUNCIÓN SOCIAL Y DESARROLLO CULTURAL: Este principio busca promover actividades que integren los sectores publico, privado y comunidad, para el mejoramiento del bienestar social – cultural de toda la sociedad a través de acciones que conduzcan al desarrollo pleno de las potencialidades de sus habitantes; calidad y ampliación de la cobertura de los servicios básicos, con énfasis en los grupos poblacionales más vulnerables y la preservación del patrimonio cultural y natural

GOBERNABILIDAD: Está referido a la concurrencia de acciones a partir del ejercicio activo del sector público para la transformación y progreso del territorio municipal, con la participación de la sociedad civil en la gestión del desarrollo, a partir de los procesos de planificación territorial.

ARTICULO 4. COMPONENTES.

El Esquema de Ordenamiento Territorial se encuentra estructurado en tres (3) componentes que forman la columna vertebral del Ordenamiento Territorial, como son los componentes General, Urbano y Rural, en los cuales se establecen políticas, objetivos, metas, estrategias, programas y proyectos a desarrollar a corto, mediano y largo plazo. Un documento de gestión y financiación que contiene la proyección presupuestal de los programas y proyectos a implementar durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial y un Programa de Ejecución, vigente para el corto mediano y largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial, coincidente con el Plan Plurianual de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal 2004 – 2007 y el cual contiene las ejecuciones obligatorias en materia de desarrollo territorial para la actual Administración Municipal.

ARTICULO 5. VIGENCIA.

El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el corto (4 años), mediano (8 años) y largo plazo (12 años o más), con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal. (Corto, mediano y largo plazo).

ARTICULO 6. REVISIÓN.

Según lo establece la Ley 388, Art. 28., las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar

proyectos de impacto, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan. Metodológicamente, las revisiones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 4002 de 2005.

PARÁGRAFO 1. Metodológicamente, las revisiones y modificaciones solo se podrán emprender a partir de un seguimiento a través de la aplicación del Expediente Municipal y se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 4002 de 2004, o las normas que lo complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO 2: El contenido estructural del Esquema tendrá una vigencia de largo plazo que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres periodos constitucionales de la administración, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para la administración.

PARÁGRAFO 3: Si finalizada la vigencia del presente Acuerdo, no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado hasta que la Administración formule uno nuevo para el siguiente período.

ARTICULO 7. OBLIGATORIEDAD.

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

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

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

ARTICULO 8. DEFINICIÓN.

Los objetivos y estrategias para el ordenamiento territorial están relacionados con la identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

ARTICULO 9. VISIÓN DE FUTURO.

La visión subregional apuntará a concretar las fortalezas y las oportunidades de Santana en el contexto regional, determinado por los municipios de la provincia de Ricaurte Bajo y Ricaurte Alto en Boyacá y con los municipios del sur de Santander, con quienes comparte límites e intervención ambiental sobre la hoya hidrográfica del río Suárez, destacando el desempeño de complementariedades, principalmente con los municipios de San Benito, San José de Pare, Chitaraque, Moniquirá, Barbosa, Puente Nacional y Oiba y en menor actuación con los cuales tienen vínculos comunes en lo social y económico; sus costumbres seguirán ligadas a su entorno cultural y socioeconómico que giran alrededor de la cañicultura y en un escenario de mediano plazo, fortalecer la región como un potencial productor de alcohol carburante a partir de la optimización del procesamiento de caña panelera y las demás labores del campo, de manera sostenible con adopción de técnicas agroforestales y silvopastoriles.

Es de anotar que el sector agropecuario se optimizará mediante el desarrollo de técnicas apropiadas que incluyen los sistemas conservacionistas, sistemas de riego, agroforestales y silvopastoriles; es decir se logrará un equilibrio sostenible entre el aprovechamiento de los cultivos de caña conjuntamente con la siembra de árboles en forma complementaria. La tecnología actual se condiciona a la conservación y manejo adecuado del recurso suelo, al igual que la conservación de los ecosistemas estratégicos o zonas con tendencia a la aridez dentro de un modelo de desarrollo sostenible.

Con los municipios de Moniquirá, San José de Pare, Chitaraque, Suaita, Barbosa, Puente Nacional y Oiba se complementará el mercadeo de productos agrícolas y de insumos que demanden las actividades agrícolas. Para ello se reglamentarán los usos sobre las áreas de reserva de la vía nacional que comunica a Bogotá con Bucaramanga, por la ruta de Chiquinquirá a la altura del río Suárez y en jurisdicción de Santana.

La visión turística estará representada por el alto valor del recurso natural paisajístico de la hoya del río Suárez, donde se integrarán los esfuerzos municipales que conllevan al desarrollo de la industria del turismo al nivel regional, aprovechando la buena condición climática de la zona.

Los municipios que aprovechan el ecosistema de la cuenca media del río Suárez, garantizarán su adecuada explotación y conservación, mediante el cubrimiento total de la infraestructura suficiente y adecuada para aprovechar sus servicios paisajísticos y ambientales y la oferta de los equipamientos que sean necesarios y especialmente de la dotación adecuada de los servicios públicos para sus habitantes permanentes y quienes los visitan. Se dará cabal cumplimiento a las acciones que se determinen en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Suárez, en la jurisdicción del municipio de Santana, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, atendiendo las determinantes ambientales de un ente de superior jerarquía como es CORPOBOYACA.

ARTICULO 10. POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

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

- Política territorial de integración regional.
- Política de Ocupación del Territorio y Producción Sostenible
- Política de Servicios Básicos o Públicos domiciliarios para toda la población
- Política ambiental y de uso sostenible de los recursos naturales
- Política de prevención de desastres y atención de emergencias
- Política de Espacio Público y de equipamientos colectivos
- Política de desarrollo rural

ARTICULO 11. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

Son acciones de carácter integral que sobre el municipio de **SANTANA** deben desarrollarse para generar las condiciones que permitan consolidar la Visión del Futuro y para lo cual se plantean las estrategias territoriales que se listan en el Componente General del documento técnico de soporte, adoptado a través del presente acuerdo:

- Estrategias de integración territorial
- Estrategias para la producción sostenible y el desarrollo económico
- Estrategias para optimizar la cobertura de servicios básicos
- Estrategias de sostenibilidad ambiental
- Estrategias para la prevención de desastres y atención de emergencias
- Estrategias para optimizar el espacio público y los equipamientos colectivos
- Estrategias para el desarrollo rural

CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 12. DEFINICION: Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

PARTE I. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

ARTICULO 13. DEFINICION: Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

13.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

13.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

13.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

13.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

13.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

ARTICULO 14. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de **SANTANA**, el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo rural y suelo de protección al interior de los mismos.

ARTICULO 15. SUELO URBANO.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

PARÁGRAFO 1: El suelo urbano corresponde al área del municipio de **SANTANA** delimitada por el perímetro urbano, dotada de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía), e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. El suelo urbano se encuentra determinado por la envolvente definida entre las siguientes coordenadas plano formulación planos 24, 26, 27, 28, 29, 30 y 34 con área de 49.91 Hectáreas.

PUNTOS	COOR_X	COOR_Y
1	1066303,95	1161865,76
2	1066243,40	1161913,04
3	1066206,08	1161870,66
4	106601939,10	1161982,88
5	1065693,60	1161939,51
6	1065453,10	1161386,50
7	1065734,56	1161134,23
8	1065809,43	1161064,04
9	1065970,69	1161298,13

10	1066199,71	1161531,30
11	1066248,49	1161481,48
12	1066317,31	1161566,90
13	1066285,63	1161598,14
14	1066338,95	1161655,52
15	1066441,54	1161647,77
16	1066444,05	1161763,70

PARÁGRAFO 2. aplíquese una vez se adopte el presente acuerdo los planos de formulación, correspondientes con el perímetro urbano propuesto.

PARÁGRAFO 3. Facúltese al Alcalde Municipal en un término de seis meses a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, tramite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la adopción del nuevo perímetro.

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

ARTICULO 16. SUELO DE EXPANSION URBANA. De conformidad con el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

PARÁGRAFO 1. Para el Municipio de Santana no se determina suelo de expansión Urbana ya que por un lado el perímetro que se propone es el mismo perímetro de servicios y el área está dispuesta no se ajusta a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, y de servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 17. SUELO RURAL.

De conformidad con el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

PARAGRAFO 1. DELIMITACION DEL SUELO RURAL: El suelo rural de Santana está constituido por las áreas que pertenecen a las veredas de San Isidro, San Pedro, San Martín, Santa Bárbara, San Juan, San Emigdio y San Roque es decir a la totalidad del municipio de Santana, se le sustrae el perímetro urbano.

ARTICULO 18. SUELO DE PROTECCION.

De conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, es aquel constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

PARÁGRAFO 1: SUELO DE PROTECCION EN SUELO URBANO. Al interior del suelo urbano de SANTANA, el suelo de protección corresponde a las rondas de las corrientes hídricas de San Pablo y uno de sus tributarios.

PARÁGRAFO 2: Las áreas de espacio público que se determinan como zonas verdes, vegetación nativa y el Parque Principal, corresponden de igual forma al suelo de protección urbano. Solo se podrán intervenir en caso que causen algún riesgo.

PARÁGRAFO 3. SUELO DE PROTECCION EN SUELO RURAL. En suelo rural se delimitan y clasifican los suelos de protección que corresponden a las áreas de protección y conservación ambiental descritos en el Componente General del documento técnico de soporte, así como las áreas para la provisión de servicios públicos domiciliarios y las zonas de amenaza alta por eventos naturales e inducidos.

Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas ciénagas, pantanos y humedales en general, áreas con bosque protector.

PARAGRAFO 4.. Corresponde a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces realizar los planes de prevención con el apoyo del Comité de Emergencias Municipales.

PARÁGRAFO 5.. Los presupuestos anuales deberán contener los recursos asignados por ley para el funcionamiento del Comité Municipal para la Prevención y Atención de Desastres y sus respectivos planes y programas.

PARÁGRAFO 6.: La administración municipal en coordinación con las autoridades competentes y con la participación de la sociedad civil, realizará estudios específicos para las zonas de amenaza alta en el municipio, definiendo en terreno la alinderación y señalamiento de éstas áreas, así como las condiciones de mitigación y los requerimientos de reubicación de asentamientos.

PARÁGRAFO 7.: Con el objeto de garantizar la seguridad de los habitantes, es conveniente que todos los desarrollos urbanísticos, infraestructuras, o equipamientos que se desarrollen en adelante en zona rural y que se encuentren en áreas de amenaza alta, cuenten con un estudio específico que determine su vulnerabilidad a estos eventos y establezca los aislamientos o condiciones de mitigación.

PARTE II. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

ARTICULO 19. LOS SISTEMAS DE INTEGRACIÓN URBANA - RURAL.

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

ARTICULO 20. EL PLAN VIAL MUNICIPAL.

El sistema vial municipal esta conformado por todo un conjunto de vías que lo articulan con otros municipios, así como por las vías que permiten la integración del sector urbano y el sector rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural. El Plan Vial General se integra al presente acuerdo y se adopta a través del presente acto administrativo.

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclo vías, camellones, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de

transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Secretaría de Planeación Municipal. Las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria para su demarcación en el terreno.

Según su régimen jurídico, los suelos del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

Entre los suelos viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Los suelos viales de uso restringido están conformados por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

Vías intermunicipales.

Vías Interveredales.

Vías veredales.

Vías urbanas.

PARÁGRAFO 1. PLAN VIAL URBANO.

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos, también se conservará la nomenclatura existente debiéndose adecuar las nuevas vías a la misma. Ver plano No 27.

En el sistema vial general se clasifican las vías de acuerdo a su papel y jerarquía en la dinámica territorial, es decir, su funcionalidad y localización además de sus características técnicas.

Hacen parte del componente general la vía Nacional que comunica a la cabecera municipal con el circuito vial Tunja – Bucaramanga y algunas vías terciarias por su función de distribución, con alta demanda conectan a sectores con la red vial principal y permiten articular los sitios naturales y de interés paisajístico.

Con el objeto de definir y organizar la infraestructura vial dentro de la estructura general del Municipio, se establecen las siguientes acciones al Sistema Vial así:

a. Vía Intermunicipal. (Categoría secundaria)

VÍA	FUNCIONALIDAD	TIPO DE ACCIÓN.	PERFIL
VIA PANAMERICANA BOGOTA - BUCARAMANGA	Eje vial de comunicación desde Bogotá hasta Bucaramanga y el norte del país	Mejoramiento y Mantenimiento. Configuración del perfil, definiendo áreas de reserva, usos, densidades e intensidades ante posible desarrollo de suelo suburbano.	Calzada de dos carriles

B. Vías Municipales (Categoría Terciaria).

LA VÍA QUE DEL SUELO URBANO COMUNICA CON SAN PEDRO, SAN ISIDRO, SANTA BARBARA,	Eje vial de comunicación de las veredas del sector sur	Mantenimiento, delimitación, configuración del perfil.	Una calzada con dos carriles.
LA VÍA QUE CONDUCE DESDE EL SUELO URBANO CON SAN EMIGDIO	Eje vial de comunicación del sector Este		

LA VÍA QUE COMUNICA A LAS VEREDAS SAN ROQUE Y SAN JUAN	Eje de comunicación de las veredas del Norte del municipio	Mantenimiento, construcción de obras de arte,	Una calzada con dos carriles.
--	--	---	-------------------------------

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial se exige tener en cuenta de acuerdo a las categorías de las vías, las siguientes especificaciones:

Para las vías nacionales el Decreto 2770 de 1953 sobre las franjas mínimas de vías según su categoría así:

Vías de primera categoría 30 metros

Vías de segunda categoría..... 24 metros

Vías de tercera categoría 20 metros

Estas medidas se tomarán desde el eje de la vía, el ministerio de transporte determinará las carreteras que corresponden a cada una de las categorías.

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

COMPONENTE	VÍA SECUNDARIA	VÍA TERCIARIA	OBSERVACIONES.
Derecho de vía	Entre 10 y 12 mts	Entre 8 y 10 mts	Se mide a cada lado del eje de la vía. Decreto 2770/53
Ancho de Corona	Mínimo 7.0 mts.	Mínimo 6.0 mts.	
Ancho de calzada	Mínimo 6.0 mts	Mínimo 5.0 mts	
Ancho de carril	Mínimo 3.0 mts	Mínimo 2.5 mts	
Ancho de berma	Mínimo 0.5 mts	Mínimo 0.50 mts	
Pendiente longitudinal	Máximo 12%	Máximo 14%	Debe contemplar la longitud crítica de ascenso
Velocidad de diseño	Mínimo 40.0 Km/hr.	Mínimo 30.0 Km/hr.	Depende del tipo de terreno
Radio mínimo de curvatura	Mínimo 50.0 mts	Mínimo 30.0 mts	
Pasos a desnivel (altura libre)	Mínimo 4.9 mts	Mínimo 4.5 mts	Para pasos vehiculares y peatonales.
Distancia entre el borde de la vía y la cota máxima de inundación	Mínimo 30.0 mts	Mínimo 30.0 mts	Depende del caudal del río. Decreto 2811/74

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

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

ARTÍCULO 21. ACCIONES O ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN VIAL.

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

ARTICULO 22. PROGRAMAS ESPECÍFICOS DEL SISTEMA VIAL.

Son los siguientes:

Realización de los respectivos diseños en la construcción o apertura de la red vial y su infraestructura pertinente como puentes, bateas, muros de contención, alcantarillas, etc.

Determinar el estudio de impacto ambiental y su manejo respectivo, a la apertura y construcción de nuevas vías que podrían afectar zonas de protección, conservación y amortiguamiento presentados en el estudio del EOT del municipio.

Habilitación de corredores viales que comuniquen, la mayor cantidad de veredas posibles, de acuerdo al estudio del EOT.

Mejoramiento de la estructura vial actual del Municipio, proponiéndose como metas la rehabilitación de las vías rurales y urbanas del municipio, la realización de mantenimiento de las mismas y la construcción de alcantarillas y bateas, donde se estimen conveniente mediante estudio y análisis previo.

Mantenimiento y rehabilitación de la red vial, dando prioridad a las vías secundarias de acceso veredal, que ayuden a generar corredores viales que comuniquen la mayor cantidad de veredas posibles.

PARTE III. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTICULO 23. SERVICIO DE ACUEDUCTO.

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

ARTÍCULO 24. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

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

ARTICULO 25. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

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

Promover la participación de la comunidad en el ejercicio de la veeduría ciudadana para contribuir al control y mejoramiento del servicio.

Gestionar los recursos necesarios para el diseño, construcción y culminación de los proyectos.

Adelantar programas de educación masiva sobre el mejor uso del agua y su ahorro, y sobre la protección de las fuentes y reservas hídricas.

ARTÍCULO 26. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.

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

ARTÍCULO 27. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

Mejorar los sistemas de recolección y vertimiento de las aguas lluvias y servidas para toda la población del municipio, garantizando el adecuado funcionamiento del sistema existente y la conducción y entrega de las aguas en aceptables condiciones sanitarias al cauce superficial, bajo los parámetros del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos de conformidad con la

Resolución 1433 de 2004 del MAVDT. Con la participación activa de la comunidad, la Administración trabajará para disminuir el índice de contaminación de las aguas que son utilizadas para el consumo doméstico y de riego de cultivos en las zonas rurales.

ARTÍCULO 28. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

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

Promover la participación de la comunidad en el ejercicio de la veeduría ciudadana para contribuir al control y mejoramiento del servicio.

Gestionar los recursos necesarios para el diseño, construcción, ampliación y terminación de los proyectos como la planta de aguas residuales y los pozos sépticos en el área rural.

Establecer políticas adecuadas para el manejo de las aguas residuales.

Cabecera municipal de Santana, Boyacá. Durante la vigencia del E.O.T. se deberá diseñar, construir y realizar el mantenimiento periódico a la Planta de tratamiento tipo biodegestor, para continuar cumpliendo con las normas y parámetros de vertimientos de aguas residuales¹ sobre la quebrada San Pablo. Sin embargo se deberá implementar un sistema para mitigar los olores en el área de influencia del vertimiento posteriormente realizado el tratamiento, dada la cercanía a una vía rural de uso público, mediante barreras naturales. Igualmente se deberá continuar con el monitoreo y la realización de los análisis físico- químicos para la verificación del cumplimiento de las normas de vertimiento. Además se debe proyectar la separación de las aguas lluvias del sistema de alcantarillado para mejorar la eficiencia de la PTAR, igualmente la construcción del colector de aguas residuales de las viviendas adyacentes a la quebrada San Pablo.

En las áreas Rurales, la implementación de sistemas de manejo de aguas residuales que no permitan la infiltración de las aguas a los niveles freáticos, propendiendo especialmente por alternativas ambientales (ejemplo la fitodepuración). Igualmente la implementación de elementos complementarios como la separación de aguas servidas grises (lavamanos, duchas, lavaderos) y negras (sanitarios y lavaplatos) y aguas lluvias que optimicen los sistemas de manejo. Determinando mejor el manejo de saneamiento básico en la zona rural con miras a mitigar impactos importantes de posteriores epidemias en la población humana.

ARTÍCULO 29. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A NIVEL URBANO Y RURAL.

Se apoyara la ampliación de las Subestaciones cercanas por parte de la Electrificadora de BOYACA para que su cobertura tenga un 100% del suministro para el municipio.

ARTÍCULO 30. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

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

ARTÍCULO 31. DE LA META SECTORIAL.

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

ARTÍCULO 32. DE LAS ESTRATEGIAS SECTORIALES.

El Municipio de **SANTANA** trabajará junto con la Electrificadora de BOYACA para:

Desarrollar programas de remodelación de redes.

Aumentar la cobertura del servicio de alumbrado público.

¹ Decreto 1594 de 1984 Artículo 72. Normas de Vertimiento.

Promover el programa de Electrificación Rural, priorizando en las redes de expansión de la cobertura.

ARTÍCULO 33. DE LOS PROYECTOS.

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

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

ARTÍCULO 34. SERVICIO DE COMUNICACIONES.

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

ARTÍCULO 35. DE NIVEL URBANO.

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

ARTÍCULO 36. DE NIVEL RURAL

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

ARTÍCULO 37. DEL OBJETIVO SECTORIAL.

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

ARTÍCULO 38. DE LAS ESTRATEGIAS Y PROYECTOS SECTORIALES.

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

ARTÍCULO 39. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Como respuesta a la disposición y tratamiento de los residuos sólidos de la cabecera municipal y del sector rural de SANTANA, BOYACA, se plantea durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, en el mediano plazo: el municipio optimizará el sitio de disposición final de residuos sólidos y tener como alternativa la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos de Puente Nacional como parte de un sistema regional que se viene implementando entre los municipios de la Provincia de Ricaurte y del sur de Santander, a partir de la elaboración de los PGIRS municipales.

Igualmente la consolidación de la cultura del Reciclaje – reutilización como parte del manejo integral para la disposición de los residuos, con la participación activa de la comunidad, como mecanismo para dar una adecuada disposición a cada uno de los tipos de residuos, a partir de la fuente, su recolección, selección, almacenaje, transporte, disposición y tratamiento.

Apoyo a las prácticas de recuperación de residuos reutilizables realizada por personal de aseo y grupos de mujeres, como parte del servicio y manejo integral de las basuras.

PARTE IV. DE LOS SERVICIOS SOCIALES Y EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 40. DE LOS SERVICIOS SOCIALES.

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

ARTÍCULO 41. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

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

ARTÍCULO 42. DE LOS PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE RECREACIÓN.

Construcción de escenarios deportivos y recreativos en las áreas urbana y rural del Municipio de Santana.

Mantenimiento, mejoramiento y adecuación de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de Santana.

Dotación de recursos físicos para el mejoramiento de escenarios deportivos y recreativos del Municipio de Santana.

Gestión de cofinanciación para la construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación y dotación de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de Santana.

Preinversión para la elaboración de estudios y diseños de escenarios deportivos y recreativos en el Municipio de Santana.

Construcción de la Casa de la Cultura del Municipio de Santana y montaje de la Biblioteca Virtual y la sala de informática.

Gestionar la presentación de proyectos antes organismos de cofinanciación para la construcción de nuevos escenarios deportivos, sedes campestres y vacacionales, miradores ecológicos; para incrementar el turismo de la región.

Implementación de la dotación, para los núcleos veredales y urbanos, mediante el acceso de recursos materiales como libros, videos, cassettes, vestuarios, implementos musicales, etc.; con el ánimo de preservar las tradiciones culturales del municipio e incentivar a la comunidad a enriquecer nuestra idiosincrasia.

Apoyar las capacitaciones, talleres, conferencias y actividades culturales para la comunidad, dentro de todos los sectores artísticos y de recreación, con el fin de integrar, enseñar y expresar la aptitud creadora de la comunidad del municipio y de la provincia.

Promover y apoyar la conformación de grupos musicales, danza y teatro, con el ánimo de educar la comunidad por el respeto de los valores culturales del municipio de Santana; por ende el gestionamiento de recursos para su sostenibilidad.

ARTÍCULO 43. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y PATRIMONIO CULTURAL.

El espacio público del componente general se formula como el sistema regulador y parte integral de las condiciones ambientales, articulador y estructurante fundamental del espacio municipal que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Está conformado por los elementos Constitutivos Naturales de los cuales hacen parte el sistema hídrico, el sistema orográfico y los elementos culturales definidos por el conjunto de rasgos espirituales, materiales, con sus valores, tradiciones y creencias. El sistema de espacio público y patrimonio cultural, poseen los siguientes objetivos:

Consolidar el Espacio Público territorial como parte integral de la calidad ambiental del municipio.

Promover el arraigo de la cultura ambiental en cada uno de los habitantes del territorio.

Proteger, conservar y preservar el área del Sistema Orográfico del municipio y el sistema hídrico municipal.

Garantizar la creación y preservación de espacios públicos naturales paisajísticos y recreativos, para el uso y disfrute de la comunidad, el mejoramiento de la imagen municipal a nivel departamental y la vinculación a la dinámica turística de la región.

Promover la dotación de mobiliario, señalización y arborización sobre el eje principal de acceso a la cabecera municipal para posteriormente extenderlo a los ejes viales de comunicación rural.

PARTE V. DEL PLAN GENERAL DE VIVIENDA.

ARTICULO 44. DE LAS POLÍTICAS DEL PLAN DE VIVIENDA.

Defínanse las siguientes políticas para el desarrollo de programas habitacionales tanto públicos como privados, que se enmarquen en los principios de bajo costo, sostenibilidad, subsidiariedad, confluencia y atención básica. De conformidad con el artículo 91 y 92 de la Ley 388 de 1997, se adopta:

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

El municipio de SANTANA determinará sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente durante la vigencia del corto plazo. En todo caso al modificar el presente Esquema de Ordenamiento Territorial e incorporar suelo de expansión urbana, los instrumentos que lo desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

ARTICULO 45. DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA.

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

PARTE VI. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 46. DEFINICION: Son aquellas que permitan establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

46.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

46.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

46.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

46.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

46.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

46.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

46.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplan normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

ARTÍCULO 47. EDIFICACIONES SOBRE LADERA.

La construcción de edificaciones sobre ladera está sujeta a las siguientes limitaciones:

- ⊕ No se permite la construcción de edificaciones sobre taludes o laderas con pendiente natural original del terreno superior al 75%.
- ⊕ No se permite la realización de cortes para construir terrazas destinadas a la colocación de edificaciones en laderas con pendiente natural del terreno superior al 75%.
- ⊕ Los muros entre terrazas de construcciones sobre laderas (con pendiente inferior al 75%) para la construcción de edificaciones, deben construirse utilizando muros rígidos que garanticen factores de seguridad al volcamiento y deslizamiento superiores a 1.5.
- ⊕ Todas las terrazas de construcciones sobre ladera (con pendiente inferior al 75%), deben realizarse totalmente en corte y no se permite la colocación de rellenos a media ladera.
- ⊕ No se permite la construcción de edificaciones sobre rellenos en ladera.

ARTÍCULO 48. AISLAMIENTOS O ZONAS DE PROTECCIÓN.

Las áreas de aislamiento están sujetas a las siguientes limitaciones:

- ⊕ Las zonas de aislamiento se destinarán exclusivamente como áreas para la protección contra inundaciones, erosión, deslizamiento u otras amenazas.
- ⊕ Las zonas de aislamiento solamente podrán destinarse a bosques, adecuaciones ambientales para protección urbana, disfrute del paisaje sin infraestructura diferente a la obra de protección, así como la ejecución de eventuales obras de servicio público como pueden ser los sistemas interceptores de alcantarillado, las obras de control de erosión y mantenimiento de cada una de las estructuras, estabilización de taludes, parques lineales y otras obras de uso público.
- ⊕ Sobre las zonas de aislamiento no se permitirá la construcción de estructuras y obras comunales como: vías vehiculares, parqueaderos, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas, vallas publicitarias, etc.
- ⊕ En ningún caso las zonas de aislamiento podrán ser incluidas como áreas de Cesión Tipo A y B, exigidas por las oficinas de Planeación y definidas en el Esquema de ordenamiento Territorial.
- ⊕ El aislamiento corresponde a la franja mínima de terreno, medida horizontalmente desde el punto crítico de control (pié o corona del talud) hasta el sitio en donde se podrán localizar el muro de cerramiento o el paramento de las edificaciones más cercanas a los taludes o cauces.
- ⊕ Este aislamiento evitará la construcción de estructuras en áreas de amenaza grave ante eventos de origen geológico, geotécnico, sísmico o hidráulico y servirá como zona de amortiguación para realizar las adecuaciones ambientales que sean necesarias (zonas de arborización y protección urbana, etc.).

ARTÍCULO 49. AISLAMIENTOS MÍNIMOS EN TALUDES.

Los aislamientos especificados a continuación se mantienen independientemente de las obras de control de las amenazas requeridas (estabilización de taludes, control de cauces, etc.).

El aislamiento es el área en la cual no se permite localizar edificaciones, vías peatonales o vehiculares, andenes obras de urbanismo o estructuras más cercanas al borde y/o pie de los taludes aledaños al proyecto. Esta zona de aislamiento deberá quedar por fuera del paramento del desarrollo arquitectónico y no se permite la construcción de ningún tipo de estructuras diferentes a las requeridas para garantizar la estabilidad del talud.

El aislamiento se debe mantener independientemente de que se construyan o no muros de contención.

Aislamientos en edificaciones localizadas arriba de la corona de un talud o ladera.

De acuerdo con la pendiente del talud o ladera se puede estimar la distancia de aislamiento de la siguiente forma:

Pendiente del terreno superior a 45°

Aislamiento mínimo medido desde el pié del talud = 1.5 H

Donde: H = Altura del talud

En todos los casos el aislamiento de la corona del talud debe ser superior a 5 metros.

El aislamiento máximo exigido medido desde la corona del talud será de 30 metros a menos que los estudios de estabilidad de taludes exijan aislamientos mayores para garantizar los factores de seguridad superiores a 1.5.

Pendiente del terreno entre 30° y 45°

Aislamiento mínimo medido desde la corona del talud = H/4.

En todos los casos el aislamiento de la corona del talud debe ser superior a 5 metros.

El aislamiento en edificaciones localizadas arriba de la corona de un talud o ladera, no se exigirá en taludes de altura total inferior a 5 metros, si se construye un muro de contención en estructura rígida (concreto simple, ciclópeo o reforzado, o pantalla atirantada) con una altura igual o superior a la altura total del talud y la pendiente general del terreno abajo del pié y arriba de la cabeza del muro del muro no es superior a 3%, en una longitud superior a 3 veces la altura del muro. Este muro debe diseñarse con factores de seguridad a deslizamiento y a volcamiento superiores a 1.5.

Aislamientos en edificaciones localizadas abajo de la base o pie del talud.

El aislamiento mínimo de los proyectos localizados abajo del pié del talud es el siguiente:

Aislamiento del pié del talud = H/4

Donde: H = Altura del talud

En todos los casos el aislamiento mínimo del pié del talud debe ser superior a 5 metros.

El aislamiento máximo exigido medido desde el pié del talud será de 20 metros a menos que los estudios de estabilidad de taludes exijan aislamientos mayores para garantizar los factores de seguridad superiores a 1.5.

En los taludes con pendiente del terreno superior a 45 grados (1 Horizontal: 1 Vertical,), para la medición del aislamiento en edificaciones localizadas abajo de la base o pie del talud, se considera que el pié del talud se encuentra localizado en la proyección de la línea de pendiente de 45 grados (1 Horizontal: 1 Vertical) trazada desde la cabeza del talud, independientemente de que existan o no estructuras de contención.

El aislamiento en edificaciones localizadas abajo de la base o pie del talud, no se exigirá en taludes de altura total inferior a 5 metros, si se construye un muro de contención en estructura rígida (concreto simple, ciclópeo o reforzado, o pantalla atirantada), con una altura igual o superior a la altura total del talud, y la pendiente general del terreno arriba y abajo de la cabeza del muro no es superior a 3 %, en una longitud superior a 3 veces la altura del muro. Este muro debe diseñarse con factores de seguridad a deslizamiento y a volcamiento superiores a 1.5.

Aislamientos que deben cumplir los cortes cerca a límites de propiedad.

Cuando se realice un corte cerca al límite de propiedad de un predio, el pie de la excavación provisional o definitiva, se deberá separar una distancia mínima del límite de propiedad arriba de la corona del talud.

Aislamiento mínimo entre el límite de propiedad y el pié del corte = 1.0 H

Donde H = Altura o profundidad del corte.

El anterior aislamiento se debe cumplir independientemente de que se construyan o no estructuras de contención.

Este aislamiento no se aplica para las excavaciones de sótanos de edificios, en lotes en áreas desarrolladas, siempre y cuando se construyan las obras de contención requeridas para garantizar la estabilidad de los lotes vecinos, durante y después de la construcción.

ARTÍCULO 50. RELLENOS SOBRE DEPRESIONES O CAÑADAS.

La realización de rellenos sobre áreas de depresiones o cañadas está sujeta a las siguientes limitaciones:

No se permite el relleno de depresiones o cañadas en las cuales se concentre agua de escorrentía durante las lluvias, cuando estas depresiones tienen una profundidad superior a 1.0 metro en una distancia de 5 metros (pendiente lateral de la depresión o cañada superior al 20%), o las cañadas donde se concentren caudales superiores a 10 litros/seg, para la intensidad máxima de lluvia con período de retorno de 100 años.

En todas las vías que se construyan sobre cañadas donde se concentran caudales superiores a 10 litros/seg, deben colocarse alcantarillas, box couverts o puentes para permitir el paso de las corrientes.

No se permite la construcción de estructuras interfiriendo cañadas con caudales superiores a 10 litros/seg.

Los caudales de menos de 10 litros por segundo deben ser incorporados al sistema de alcantarillado pluvial del proyecto.

ARTÍCULO 51. OBRAS MÍNIMAS PARA EL CONTROL DE INUNDACIONES.

En los proyectos donde exista amenaza de inundación para la creciente máxima (500 años) se requiere construir obras para controlar estas amenazas. Las Obras mínimas requeridas son las siguientes:

Construcción de un dique localizado dentro del área de aislamiento o protección, y junto al proyecto, el cual debe tener las siguientes características:

Altura del dique mayor de un metro por encima de la cota máxima de inundación para la creciente máxima (500 años).

Longitud a todo lo largo del borde del proyecto junto al cauce y con prolongaciones laterales donde se requiera para impedir que la inundación de la creciente máxima afecte el proyecto.

ARTÍCULO 52. MUROS DE CONTENCIÓN.

Este tipo de estructura se debe utilizar para el control de erosión y deslizamientos de tierra y proteger obras aledañas a los taludes, tales como vías, edificaciones, terracedos de urbanizaciones en ladera, protección de riberas y en los sitios en los cuales el diseñador estime conveniente utilizar como parte integral de las obras de protección y estabilización de taludes de un proyecto determinado. Para el análisis y cálculo de estas estructuras se deberá tener en cuenta las condiciones geotécnicas, topográficas y de drenaje de la zona, con el fin de conocer las posibles superficies de falla y las fuerzas actuantes en el talud, las cuales sirven de base para la selección del tipo de muro y su correspondiente diseño. Los muros de contención deben quedar cimentados por debajo de las posibles superficies de falla, garantizando como mínimo los factores de seguridad de 1.5 a deslizamiento y volcamiento. El diseñador podrá proyectar muros en concreto simple, reforzado o ciclópeo, gaviones, etc., definiendo para cada caso en particular la metodología de cálculo utilizada, las especificaciones de los materiales, así como los procedimientos constructivos y de mantenimiento de las obras. El diseño de los muros debe ser complementado con obras de control de aguas superficiales y subterráneas y la protección vegetal requerida para la conformación de los taludes. Los muros deben ser diseñados de acuerdo a las especificaciones de diseño AASHTO.

PARTE VII. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 53. DEFINICION: Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

53.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

53.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

53.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.

PARÁGRAFO 1. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

PARTE VIII. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE GENERAL.

ARTICULO 54. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Adóptense para la ejecución del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de **SANTANA** – BOYACA, los programas y proyectos que constituyen el diseño de medidas específicas, las cuales articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, que hacen parte de la Gestión y Financiación y del Programa de Ejecución presentados en el documento técnico de soporte.

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

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

ARTICULO 55. PRINCIPIOS.

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

Fomentar el núcleo de desarrollo urbano, comercial y de infraestructura de servicios del municipio de **SANTANA**, en razón de su función y ubicación estratégica, con respecto al sector rural.

Determinación de zonas homogéneas para uso del suelo urbano con predominio de las áreas residencial, institucional y comercial, proyectando un área de densificación, definiendo una mayor cobertura del espacio público y otra de ubicación del equipamiento institucional.

Creación de la malla verde urbana: incorporando el sistema ambiental y el espacio público como soporte de las actuaciones urbanas, así como también el aumento de áreas verdes dentro de la cabecera municipal, como parques, plazas, plazoletas y senderos ecológicos urbanos.

Espacializar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de densificación o de desarrollo urbano dentro de un ordenamiento territorial óptimo.

Diseñar las redes de los servicios funcionales de acuerdo a la disposición de la población y su proyección en el área urbana, junto con el estudio técnico de la topografía y el uso de las zonas de densificación.

Mejorar el estado de la malla vial urbana del municipio, garantizando la continuidad del trazado para el desarrollo de futuros proyectos de construcción de vivienda en las áreas de consolidación y desarrollo correspondiente.

ARTICULO 56. POLÍTICAS.

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

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

Incrementar los porcentajes de áreas verdes y áreas de cesión obligatorias.

Desarrollo urbano sujeto a las normas de urbanismo y a la proyección técnica sobre la dotación de servicios públicos y equipamientos requeridos en áreas de consolidación y densificación.

Recuperación y dotación de los espacios públicos, áreas verdes y zonas recreativas y turísticas.

Adelantar acciones encaminadas a la preservación del espacio público, el medio ambiente y el patrimonio urbano.

Establecer la reserva de tierras urbanizables necesarias, para atender oportuna y adecuadamente la demanda de vivienda de interés social.

Incrementar los porcentajes de áreas verdes y áreas de cesión obligatorias.

Fortalecimiento de los servicios de atención médica y programas de salud preventiva, estimulando las prácticas recreativas y deportivas en los diferentes grupos poblacionales para crear hábitos de vida saludables.

Consolidar la estructura urbana dentro del perímetro definido, impulsando la utilización de terrenos baldíos con cobertura de infraestructura vial y de servicios y la densificación de las áreas libres. Promover la formulación de los planes parciales para planificar la ocupación del suelo de expansión urbana, durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. Orientar el crecimiento urbano en vivienda de interés social hacia las áreas de crecimiento o de densificación urbanística del municipio. Mantener la malla vial estructurante y proyectar su continuidad acorde con las exigencias de crecimiento urbano hacia las áreas de desarrollo.

ARTICULO 57. ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

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

ESTRATEGIA 1: Asegurar la dotación de agua potable, el saneamiento básico y demás servicios públicos domiciliarios a través de la ampliación, mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura de los servicios, que permitan una eficiente prestación y cobertura a todos los sectores urbanos, buscando satisfacer las necesidades básicas, elevando el nivel de calidad de vida de la población.

Acueducto:

Mantener constante vigilancia del servicio para poder programar adecuadamente las acciones de reposición de tramos en las redes urbanas en especial las que están en tubería de cobre y el mantenimiento de la red de distribución del acueducto.

Instalación de los hidrantes para prevención y atención de desastres por ocurrencia de incendio.

Optimización de la línea de conducción del nacimiento al desarenador y de este a la planta de tratamiento.

Mejoramiento y mantenimiento de la planta de tratamiento y tanques de almacenamiento.

Alcantarillado Sanitario (Aguas Negras).

Mantenimiento periódico a la red de alcantarillado y pozos.

Manejo de las aguas residuales de viviendas actuales en lo posible y de las nuevas obligatoriamente serán separadas las aguas grises y las negras.

Construcción de la planta de tratamiento. PTAR.

Alcantarillado Pluvial (Aguas Lluvias).

Separación internamente como externa de las redes de aguas lluvias y negras en los nuevos desarrollos urbanos.

Manejo de aguas de escorrentía.

Mantenimiento de sumideros.

Otros Servicios

Fortalecer el manejo integral de los residuos sólidos: sistema de recolección y reciclaje urbano.

ESTRATEGIA 2: Mejoramiento de la malla vial y su transitabilidad a través de la ejecución de obras de pavimentación y mantenimiento para optimizar la accesibilidad y movilidad.

Acciones

Mantenimiento y reposición de la capa de rodadura de las vías urbanas del municipio de SANTANA, BOYACA, que se deterioren al cumplir su período de diseño.

Mantenimiento de todas las vías, construcción de andes y sardineles.

ESTRATEGIA 3. Fortalecer, reorientar y dotar la cabecera municipal de equipamientos de servicios urbanos, como elementos del territorio de escala regional o local, necesarios para el desenvolvimiento de las acciones de la población y de sus visitantes.

Acciones

Optimización del matadero municipal, de la Plaza de mercado y del Centro de Acopio Panelero.

Organización del área de cargue y descargue de mercancías del sector enunciado.

Mejoramiento y mantenimiento del Cementerio Municipal.

Adecuación y mantenimiento del Palacio municipal.

Mantenimiento casa de la Cultura.

Se propone en el suelo de expansión urbana, la definición de usos compatibles y restringidos dentro del suelo urbano, de forma que se incentiven actividades como industria mediana o de alta productividad, entre otras.

ESTRATEGIA 4. Fortalecimiento del espacio público mediante el mantenimiento, dotación de los espacios de recreación activa tanto público como de establecimientos institucionales, a fin de satisfacer las necesidades de esparcimiento y disfrute de la comunidad en general.

Acciones

Mantenimiento del Parque principal.

Ubicar senderos ecológicos sobre las márgenes de protección de la quebrada San Pablo .

ESTRATEGIA 5. Ampliación de la oferta de bienes y servicios hacia el sector turístico en la cabecera municipal con base en el patrimonio arquitectónico del área urbana, el camino real empedrado Santana – Vélez, y la cercanía al paisaje del río Suárez.

Acciones

Conservación del Templo principal y su entorno a través del diseño y realización de actuaciones urbanísticas sobre el patrimonio construido que estimulen la inversión privada, valoricen los entornos y revitalicen los inmuebles y sectores aledaños.

Creación de circuitos alrededor del área urbana como escenario lúdico.

Las nuevas construcciones en el área urbana deberán realizarse conservando la estructura y arquitectura de las actuales.

ESTRATEGIA 6. Fortalecer y reforzar los equipamientos sociales de Educación y Salud, a través del mejoramiento de la infraestructura, cobertura, calidad y atención para enriquecer el desarrollo social y la vida ciudadana.

Acciones

Educación:

Fortalecer la calidad del servicio educativo (primaria y secundaria) del municipio de SANTANA, BOYACA.

Reducción del analfabetismo.

Dotación de Mobiliario, equipos y material pedagógico colegios y escuelas urbano - rurales.

Dotación y mantenimiento del restaurante escolar.

Dotación de mobiliario, equipos y material pedagógico centros educativos.

Salud:

Ampliación de la cobertura de beneficiarios del régimen subsidiado.

Mejoramiento, mantenimiento y dotación del Centro de Salud Urbano y los rurales.

Descentralización de la salud del municipio de SANTANA.

CAPITULO II. SISTEMAS GENERALES

ARTICULO 58. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.

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

ARTICULO 59. PLAN VIAL URBANO.

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

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

a. Vía Regional: Permite la comunicación y el mayor flujo vehicular con el resto del departamento y con departamentos vecinos. Vía a Santa Fé de Bogotá y los municipios de San José de Pare, Puente Nacional, Barbosa, Suaita, Oiba, San Gil y Bucaramanga, entre otros.

b. Vía Municipal: Es aquella que conduce el tránsito automotor desde la zona urbana hacia las diferentes veredas del Municipio.

c. Vía Urbana Principal: Caracterizada por su función de polo de atracción de la actividad urbana, orientada a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio. Son las vías que comprometen la relación de los distintos sectores del área urbana, conformando un circuito que comienza en la vía de acceso desde la regional, conecta con el Parque Principal y sigue en dirección sureste a conectar con las vías rurales. De esta manera, se conforma el anillo vial de intercambio comercial con los municipios vecinos.

d. Vía Urbana Secundaria: Caracterizada por su función de penetración a los sectores residenciales, orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda. Caracterizada por su función de interrelación urbana que comunican con las áreas perimetrales, tienen como particularidad el sentido doble sin separador.

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

f. Vías Proyectadas. El municipio de **SANTANA** adoptará como vías de proyección sobre las áreas delimitadas como de desarrollo, como parte del Esquema de Ordenamiento Territorial a fin de dar continuidad al crecimiento urbano: Las vías de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

ARTICULO 60. VÍAS ACTUALES.

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

Las vías vehiculares principales propuestas en el plano del sistema vial principalmente las de desarrollo urbanístico, no podrán presentar un ancho inferior útil de 6.00 mts y sus andenes no podrán presentar un ancho inferior útil de 1.50 mts. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

ARTICULO 61. TERRENOS DEL SISTEMA VIAL.

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

ARTICULO 62. AFECTACIÓN DEL SISTEMA VIAL.

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

ARTICULO 63. INTERCONEXIÓN VIAL.

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

Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

Por expropiación según lo determina la Ley.

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

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

ARTICULO 64. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL SISTEMA VIAL.

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

a -Cantidad y flujo de tráfico.

b -Ancho de vías y características de su diseño.

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.

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

Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación. La Oficina

de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

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

ARTICULO 65. NOMENCLATURA.

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

ARTICULO 66. POLÍTICAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.

Son el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Como política se promoverá (Decreto 1504 de 1998):

La recuperación y dotación de los espacios públicos, áreas verdes y zonas recreativas.

Promover la utilización y densificación de las áreas libres o lotes baldíos dentro del trazado que cuentan con infraestructura urbana, a fin de controlar la densificación urbana y racionalizar la utilización de áreas de futuro desarrollo.

Adelantar acciones encaminadas a la preservación del espacio público, el medio ambiente y el patrimonio histórico y cultural urbano.

Fortalecimiento de las organizaciones sociales y las agremiaciones municipales, que juegan un papel decisivo en la consolidación del espacio público, propuesto para la recuperación y diseño de las áreas comunes, dentro del desarrollo urbanístico del municipio de Santana.

Desarrollar acciones para el fomento y construcción de áreas para espacio público en el Municipio a fin de procurar un desarrollo equilibrado en la densificación urbana con miras a mejorar las condiciones entre sus habitantes.

Fomentar entre sus habitantes acciones de preservación y recuperación de los espacios culturales urbanos.

Vincular los ecosistemas estratégicos (márgenes de los ríos Suárez y Lenguaruco, quebradas Gualí, El Mohán, El Salitre, Frenos y Sancute, entre otros) de alta fragilidad a procesos de desarrollo armónico de los espacios públicos dentro de una estructuración ecoturística, partiendo de su evaluación, diseño de estrategias para su conservación, protección, preservación y adecuación de zonas de interés para las distintas comunidades que habitan en el municipio de SANTANA.

Especial cuidado en el estudio de las zonas proyectadas para obras de infraestructuras, con el ánimo de prever áreas de espacio público, dentro de la priorización de actividades que constituyen el mejoramiento de la calidad de vida.

Para las áreas de desarrollo y consolidación, los proyectos urbanísticos públicos o privados, deberán contemplar la cesión de áreas para la construcción de parques y/o zonas verdes, áreas cuyo tamaño deberá estar de acuerdo a la densidad establecida como también a los lineamientos que se establezcan para su ubicación y concertación.

ARTÍCULO 67. ESTRATEGIAS SOBRE ESPACIO PÚBLICO.

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

Mejoramiento y construcción de áreas recreativas, los cuales se constituyen en elementos articuladores del espacio público y de la malla verde.

Las áreas viales diferentes harán parte integrante de los sistemas de circulación peatonal y vehicular del área urbana y se plantean como los elementos interconectores del parque

propuesto a través de una malla verde urbana que garantice el control ambiental mediante la dotación de arborización y recuperación de las zonas verdes, construcción de andenes y dotación de mobiliario urbano en los principales ejes viales a corto y mediano plazo para posteriormente extender el proceso a todas y cada una de las vías urbanas.

Incrementar en un 50% el espacio público del municipio (Peatonales, andenes, plazas, plazoletas y parques) e incentivar la construcción de andenes y dotación de mobiliario urbano en los principales ejes viales a corto y mediano plazo, para posteriormente extender el proceso a todas y cada una de las vías urbanas.

Conformar una malla verde urbana, integrando al sistema ambiental y de espacio público municipal, mediante la generación y desarrollo del sistema de parques naturales conformado por la zona hídrica de las quebrada San Pablo para la recreación lúdica y turística.

Revegetalizar y arborizar la malla vial urbana circundante y de acceso a las veredas y a los municipios vecinos.

Mejorar cualitativamente el sistema de espacio público existente, mediante la recuperación del parque principal y el futuro estadio municipal, complementado con la instalación de los parques infantiles y las áreas deportivas, con participación de organizaciones sociales y comunidades escolares.

Recuperar el parque principal como zona de espacio público y de descanso para la comunidad.

Contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, en tamaños conforme a la densidad establecida para estos casos para proyectos de urbanización públicos o privados realizados en áreas de futura densificación y crecimiento urbano.

En las áreas de futura densificación, los proyectos de urbanización públicas o privadas deberán contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, áreas cuyo tamaño deberá estar de acuerdo a la densidad establecida para estos sectores homogéneos como también a los lineamientos que se establezcan para su ubicación en la respectiva unidad de actuación urbanística, pero siempre teniendo como principio que sea elemento estructurante.

Reubicar los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para generar espacio público, como áreas de conservación y protección.

Ejecutar obras de mitigación y reforestación en las áreas liberadas con el objeto de hacerlas aptas para el uso como espacio público.

Definir una política de cesiones que establezca los porcentajes que deben cederse gratuitamente al municipio para la generación de espacio público, así como las condiciones de equipamiento mínimo y mantenimiento.

Establecer programas de concesión para la generación, administración y manejo del espacio público municipal

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

ARTICULO 68. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

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

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:

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

Áreas De Cuerpos De Agua Naturales Del Componente Urbano.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	MANEJO	TRATAMIENTO.
Ecosistemas de la quebrada San Pablo	Costado norte del suelo urbano	Parque natural para la recreación lúdica	Protección.

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

En la quebrada San Pablo, establecer un proceso de evaluación del estado actual de ocupación sobre la ronda del cauce (infraestructura), identificar los efectos ambientales y riesgos, dado lo existente y definir un plan de manejo y mitigación de impactos e implementar la aplicación del cumplimiento de la normatividad existente al respecto.

Dependiendo de este resultado diseñar el parque lineal ajustado a la normatividad ambiental, en función de un área de manejo de protección de la corriente y aprovechamiento del recurso paisajístico que este genera.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS.

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

Áreas Integrantes Del Sistema Vial Urbano.

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

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

ÁREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO.

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

Áreas Articuladoras del Espacio Público y de Encuentro Comunitario Urbano.

AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO ACTUALES		
NOMBRE	MANEJO	TRATAMIENTO
Parque principal	Actividad Mixta. Sitio de encuentro, estancia y permanencia.	Mantenimiento, dotación, mobiliario.
AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ENCUENTRO PROYECTADOS		
Senderos ecológicos en la margen de la quebrada San Pablo	Disfrute contemplativo y desarrollo de reforestación lineal	Construcción, Adecuación y construcción obras
Polideportivo Municipal	Recreación activa. Sitio de encuentro.	Diseño y Construcción con sus obras complementarias. Mantenimiento y dotación

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

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

Esta conformada por:

Obras De Interés Público Y Arquitectónico Urbano.

OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y ARQUITECTÓNICO		
NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	TRATAMIENTO
Parroquia Casa cural	Marco del Parque principal	Mantenimiento, Protección y Conservación arquitectónica

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

Valoración y preservación del elemento histórico fundacional de SANTANA.

Preservar los inmuebles históricos de fundación que aún se conservan en el casco como hechos estructurantes.

Diseñar actuaciones urbanísticas sobre el patrimonio construido que estimulen la inversión privada, valoricen los entornos y revitalicen los inmuebles y sectores aledaños.

Permitir intervenciones en los inmuebles protegidos, con el propósito de que puedan mejorar sus condiciones de habitabilidad sin perder sus valores patrimoniales principales.

Gestionar y ejecutar proyectos de protección del patrimonio.

ARTICULO 69. ESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

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

ARTICULO 70. POLÍTICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

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

- ⊕ Localizar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de crecimiento o densificación de acuerdo a la magnitud de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos.
- ⊕ Promover el desarrollo de equipamientos culturales en particular de apoyo a la actividad turística y comercial, dentro de los parámetros de las tradiciones paperas y cebolleras del municipio.
- ⊕ Optimizar la infraestructura escolar existente, básica primaria y secundaria, canalizando todas las gestiones en pro de una mejor calidad y con oportunidades hacia el estudio superior.
- ⊕ Mantenimiento al sistema de mercadeo, su infraestructura y ubicación de apoyo a asociaciones de libre comercio; junto con el abastecimiento de insumos mediante la organización comercial.
- ⊕ Mantenimiento y adecuación de la infraestructura física del Establecimiento de salud urbano a fin de reducir la vulnerabilidad estructural y la incapacidad de cobertura.

ARTICULO 71. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.

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

El sistema de equipamientos urbano esta conformado por:

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

Educativos: Colegios y Escuelas Municipales.

Religiosos: La iglesia está localizada en el marco del parque principal, que constituye punto equidistante para la atención de la población.

Salud y similares: El Puesto de Salud.

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

El Municipio de **SANTANA** requiere en el inmediato futuro la construcción del área para la Biblioteca Virtual en el Colegio Municipal; y en el Puesto de Salud, la ampliación y adecuación en funcionamiento de los servicios básicos.

Equipamientos Institucionales Grupo 1.

NOMBRE	MANEJO
Educación: Colegio Municipal	Mantenimiento e Implementación
Culto: Iglesia y capilla Urbana	Mantenimiento
Asistencial: Puesto de Salud	Remodelación y mantenimiento
Recreativos: Parque Principal	Mantenimiento, ampliación y cobertura.

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

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

- ⊕ **Administrativos:** Corresponde a la Edificación de la Alcaldía, localizada en el marco del Parque Principal.
- ⊕ **Abastecimiento De Alimentos Y Consumo.** Corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos no procesados. Agrupa la plaza de mercado, y el Centro de Acopio Panelero.
- ⊕ **Estación De Policía.** Corresponde al área destinada para el comando de la policía municipal,.
- ⊕ **Servicios Funerarios:** Corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a enterramiento de los muertos. Agrupa entre otros al cementerio, osarios y servicios de salas de velación. Actualmente se debe restaurar y hacer mantenimiento al lugar destinado como cementerio, cuya localización esta reglamentado al interior de la zona urbana.

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

Equipamientos Institucionales Grupo 2.

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

FUENTE. Álvaro Castañeda Torres. 2005.

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

- ⊕ Planta de tratamiento de aguas residuales, se debe construir en el sitio que se determine en la formulación del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, con un respectivo estudio, diseño, mantenimiento y adecuación de acuerdo a las necesidades del municipio; su posible localización es en el extremo norte de la zona urbana, fuera de su perímetro.

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

- ⊕ Se debe realizar un estudio o Plan de Cumplimiento requerido previamente por CORPOBOYACA

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

- ⊕ Se debe realizar un estudio de mantenimiento de la plaza de mercado, centro de acopio panelero y parqueaderos dentro de la zona urbana y con el manejo adecuado de tipo ambiental y urbanístico.

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

ARTICULO 72. POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

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

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

A. ACUEDUCTO.

- ⊕ Aumentar la cobertura y oferta de agua suministrada a la población mediante la recuperación, protección, y conservación ambiental de las fuentes de abastecimiento, de los pozos profundos de los que se abastece la población.
- ⊕ Optimizar las condiciones de tratamiento y calidad de agua a través del diseño, construcción, mantenimiento, dotación y reposición de los equipos del sistema actual de las redes.
- ⊕ Promover la cultura de uso eficiente del agua como mecanismo de ahorro.

- ⊕ Proveer a las viviendas de contadores, para lograr mantener de manera sostenible la eficiencia, calidad y preservación del agua municipal.
- ⊕ Realizar el estudio, diseño de todos los proyectos de ampliación de cobertura.

B. ALCANTARILLADO

- ⊕ Realizar el saneamiento de la quebrada San Pablo, mediante la construcción de plantas de tratamiento de las aguas servidas.
- ⊕ Desarrollar un sistema de manejo o red alterna para la conducción de aguas lluvias.
- ⊕ Mantenimiento de la red de alcantarillado y ampliación del diámetro, como también la ampliación en la cobertura hacia las zonas de crecimiento urbano.
- ⊕ Realizar el estudio, diseño de todos los proyectos de ampliación de cobertura.
- ⊕ Dar cumplimiento a la Resolución 1433 de 2004 y el Decreto 3100 de 2003, sobre el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, para implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales acorde con la normatividad ambiental.

C. ASEO

- ⊕ Realizar el estudio profesional de la adecuación del sitio de almacenamiento de residuos sólidos para el desarrollo del Plan de contingencia.
- ⊕ Proyectar el manejo de residuos sólidos mediante una solución regional.
- ⊕ Organizar el sistema de compostaje y su aprovechamiento en proyectos como el vivero municipal e iniciar la organización del sistema de reciclaje urbano.
- ⊕ Desarrollar la cultura del manejo domiciliario de los residuos sólidos en la zona urbana.
- ⊕ Elaborar el PGIRS municipal de conformidad con el Decreto 1713 de 2002 y la Resolución 1045 de 2003.

D. TELECOMUNICACIONES

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

E. ELECTRIFICACIÓN

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

CAPITULO III. TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 73. TRATAMIENTOS DE ÁREAS URBANAS DESARROLLADAS.

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

PARÁGRAFO 1: En las áreas desarrolladas del Municipio de SANTANA se aplicarán los tratamientos de Conservación y Consolidación.

ARTICULO 74. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

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

Conservación Histórica y Arquitectónica.

Aplicable a predios, que por sus características y representatividad, merece ser preservada sus construcciones como testimonio para futuras generaciones. Se define para: La Parroquia, la Casa cural.

ARTICULO 75. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Dirigido a aquellas áreas urbanizables y no urbanizadas donde se ha dado un proceso de subdivisión predial pero que no han sido construidos, generando vacíos dentro de la malla urbana. Las acciones de este tratamiento se orientan a consolidar dichos sectores, mediante procesos de edificación de los predios vacíos y la adecuación del espacio público. En el municipio de SANTANA este tratamiento se debe aplicar a todos los lotes de los predios urbanos con el fin de densificar la zona urbana.

ARTICULO 76. TRATAMIENTOS PARA ÁREAS URBANAS SIN DESARROLLAR.

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

PARÁGRAFO 1: Sectores no Urbanizables. Son los terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se

deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos; se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones en las siguientes zonas:

- ⊕ Ronda de la quebrada San Pablo, con la cual se enmarcan los límites del perímetro urbano del municipio de SANTANA.
- ⊕ Sector o Zona para la Planta de tratamiento de aguas residuales.

PARÁGRAFO 2: En las áreas sin desarrollar del Municipio de **SANTANA** se aplicará el tratamiento de Desarrollo.

ARTICULO 77. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Aplicado a aquellas áreas del suelo urbano no urbanizadas, el suelo de expansión urbana y para la totalidad de las áreas de densificación, dirigido a regular la adecuación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con el fin de realizar las acciones de urbanización y adecuación, con base en los parámetros de trazado urbano de manera que contribuya a la forma y estructura urbana propuesta. Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo, como proceso de incorporación de nuevos predios a la zona urbana, estos se efectuarán mediante unidades de actuación urbanística, para lograr una planificación integral de los equipamientos y espacios públicos, entre otros.

Determinando las áreas de vivienda de interés social (**VIS**) dentro del perímetro urbano y en zonas donde la susceptibilidad a las amenazas son bajas, los lotes para este tipo de vivienda, se ubicarán de acuerdo con el estudio de factibilidad que lidere la Administración municipal y realicen los particulares:

ARTICULO 78. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Aplicado a las zonas más deprimidas del suelo urbano, sin desarrollo integral, de acuerdo a parámetros sociales como desplazamientos forzosos, invasiones, desastres naturales y en peligro de amenazas naturales, etc. Dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con el fin de realizar las acciones de urbanización y adecuación, con base en los parámetros de trazado urbano de manera que contribuya a la forma y estructura urbana propuesta. Este tipo de tratamiento se aplicará a aquellos sectores del suelo urbano que se identifiquen como tal en la vigencia del corto plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial

PARÁGRAFO 1. El tratamiento de Consolidación se implementará en el corto plazo, buscando que densificar en los predios baldíos antes de ocupar los suelos de desarrollo. Plano No.34.

ARTICULO 79. USOS DEL SUELO URBANO.

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

ARTICULO 80. USO RESIDENCIAL.

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

Índice de Ocupación: 0.6

Índice de Construcción: 2.4

Número de Pisos: tres pisos

Altura: 9.5 Mts

Patio: Lado mínimo 3 mts.

Tipología: Continua

Residencial tamaño predio 120 M2

PARÁGRAFO 1: El municipio de **SANTANA** definirá un área densificable correspondiente del área urbana, para la construcción de vivienda de interés social (V.I.S.) dentro del Perímetro Urbano, determinado por los predios con alto porcentaje de áreas libres y lotes de engorde, correspondiente al nor-occidente del casco urbano. Así mismo, desarrollará su suelo de expansión urbana, una vez se consolide el desarrollo al interior del perímetro urbano. Esta área para V.I.S. para la zona urbana, cuenta con el tendido de los principales servicios públicos, de acuerdo a los parámetros del Artículo 92 de la Ley 388/97 y el Artículo 21 Decreto 879/98 para la designación de áreas para V.I.S. dentro de las zonas urbanas.

ARTICULO 81. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES.

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

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
Usos Complementarios:	Comercio Tipo A, grupo 1. Instituciones, grupo 1 y 2. Recreativos, grupo 1.
Usos Compatibles:	Pequeña industria, grupo 1
Usos restringidos:	Comercio tipo B, grupo 1 y 2. Pequeña industria, grupo 2.

ARTICULO 82. USO COMERCIAL.

Están conformadas por áreas o zonas que tienen una tendencia de mezcla de uso comercial y residencial. Corresponden a las áreas destinadas al intercambio de bienes y servicios. Para la clasificación de los establecimientos, se tendrá en cuenta el impacto urbanístico y ambiental entre los que se encuentra intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere, requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue, magnitud del área requerida, impacto social negativo, impacto ambiental negativo en cuanto ruidos y olores que pueden producirse, riesgo a la salud y/o seguridad a los **habitantes**.

Con base en lo anterior, los usos comercial y de servicios se clasifican así:

Comercio Grupo 1 (C.1)

Corresponde a aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto urbano, no requieren gran área interna ni externa, no requiere expansión sobre el espacio público, no generan concentración ni permanencias de flujo peatonales y vehiculares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos comerciales:

Venta De Bienes:

Alimentos y viveres de consumo diario de venta al detal: Dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.

Artículos farmacéuticos: Farmacia, droguería.

Artículos uso variado al detal: misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.

Artículos de papelería y librería.

Artículos artesanales y recuerdos turísticos.

Servicios:

Servicios personales: salones de belleza, peluquería.

Servicios alimenticios: cafeterías, fuentes de soda, heladerías de servicio diurno. (no se incluyen **establecimientos de venta de licores de impacto urbanístico alto por horario de servicio, ruido**).

Varios: Floristería y similares, Modistería, sastrería, estudios fotográficos, marqueterías, fotocopias, remontadora de calzado, reparación de electrodomésticos, alquiler de películas, floristerías.

Parqueaderos públicos.

Comercio Grupo 2. (C.2)

Son los establecimientos comerciales y/o servicios de mayor cubrimiento a nivel urbano, producen cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto requieren: áreas mayores para su funcionamiento, necesitan vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

Venta De Bienes:

Alimentos, ranchos y licores: Minimercados.

Almacenes de vestuario y textiles en general.

Artículos para el Hogar.

Artículos de ferretería y construcción.

Varios: artículos de cuero, artículos de joyería, relojerías, discos, librerías, artículos eléctricos y herramientas livianas.

Otros: con características similares.

Servicios:

Profesionales: Oficinas incluyendo prestar servicios de turismo en general y agencias de viajes.

Turísticos: Hoteles, residencias.

Financieros: Agencias, bancos, corporaciones y otros establecimientos.

Alimenticios: Restaurantes y cafeterías de horario diurno y nocturno hasta las 9 p.m.

Comercio Grupo 3 (C3).

Son aquellos establecimientos comerciales y/o servicios de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requiere grandes áreas de ocupación, producen ruidos y olores molestos, no son compatibles con las viviendas. Pertenecen los siguientes establecimientos:

Venta De Bienes:

⊕ Combustibles: Distribuidora de aceites y lubricantes, almacenamiento y deposito de combustibles e hidrocarburos.

⊕ Maquinaria y equipo: venta, alquiler, servicio de maquinaria pesada en general.

⊕ Otros: mayorista de insumos agrícolas y de construcción.

Servicios:

⊕ Bodega de almacenamiento y depósito,

⊕ Mantenimiento: talleres de reparación automotriz,

⊕ Recreativos: Billares, cantinas, bares, tabernas, tiendas mixtas y restaurantes, con servicio extendido a horario nocturno.

Comercio Grupo 4 (C4).

Son aquellos establecimientos de alto impacto grado de impacto físico, urbanístico, social o ambiental, requieren de una ubicación especial. Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

⊕ Salas de velación.

⊕ Canchas de Tejo, Bolo y similares: se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales, y deberá contar con el visto bueno de los vecinos acorde al decreto.

⊕ Estaciones de servicio: establecimiento dedicado únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes. la reglamentación será la establecida en el decreto 1521 de 1998.

ARTICULO 83. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS COMERCIALES.

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

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar Comercio tipo A, grupo 1 y 2
-------------------	--

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

ARTICULO 84. USO INSTITUCIONAL.

Son los equipamientos urbanos requeridos para la prestación de los servicios sociales, asistenciales, económicos, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la población. De acuerdo a su magnitud e impacto se clasifican así:

Institucionales Grupo 1.

Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos, de bajo impacto, compatibles y necesarios con vivienda, Comprende los siguientes servicios:

- ⊕ Culto: Iglesia, casa parroquial.
- ⊕ Educación: Colegio, Escuela, jardín infantil.
- ⊕ Social y cultural: Salón comunal.
- ⊕ Asistencial: Centro de Salud.
- ⊕ Recreativos: Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.

Institucionales Grupo 2.

Son equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel urbano que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano, tienen restricción de localización, comprende los servicios como:

- ⊕ Administrativos: Palacio municipal,
- ⊕ Seguridad: Estación De Policía
- ⊕ Económicos: Plaza de mercado, Centro de acopio, Matadero.
- ⊕ Funerarios: Cementerio
- ⊕ Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, Disposiciones de residuos sólidos.

PARÁGRAFO 1. Para el uso institucional se recomienda ubicarlo en el marco del parque principal.

ARTICULO 85. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.

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

Institucional 1.

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

Institucional 2.

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

ARTICULO 86. USO INDUSTRIAL.

Es el destinado a la transformación de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes aspectos: Tamaño de la Industria: teniendo en cuenta, número de empleados, capacidad instalada área; Clases de productos a elaborar e Impacto urbanístico. Con base en lo anterior los usos industriales para el municipio de Santana, se clasifican en:

Industria Grupo 1. (Industria Doméstica Artesanal).

Comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiere grandes depósitos de materiales, ni implique locales comerciales, ni avisos publicitarios. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- ⊕ Adornos, sombreros, hebillas, botones y similares.
- ⊕ Artículos para el hogar.
- ⊕ Tejido.
- ⊕ Artesanías.
- ⊕ Cerámicas.
- ⊕ Confecciones.
- ⊕ Galletas, confites, postres y similares.
- ⊕ Tallas de madera, molduras, accesorios.

Industria Grupo 2. (Industria Liviana)

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- ⊕ Trapiches para el procesamiento de la caña panelera.
- ⊕ Carpintería metálica, aluminio, madera y/o ornamentación.
- ⊕ Conservas y salsas.
- ⊕ Derivados de la harina.
- ⊕ Bobinados de motores.
- ⊕ Fabricación de equipos de oficina.
- ⊕ Muebles en madera.
- ⊕ Embutidos y enlatados.

Industria Grupo 3. (Industria Mediana)

Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones y entorpecer el tráfico vehicular, por lo tanto tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- ⊕ Aserradoras de madera.
- ⊕ Central de Sacrificio.
- ⊕ Embutidos y enlatados
- ⊕ Enlatadoras de frutas, legumbres y conservas.
- ⊕ Leche pasteurizada y derivados lácteos.
- ⊕ Metalmecánica.
- ⊕ Pinturas y productos afines.
- ⊕ Embutidos y enlatados.

Industria Grupo 4. (Industria Pesada).

Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento, por requerir instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad, solo se permitirán a través de licencia especial. Pertenecen a este grupo los siguientes:

⊕ Pulverizadores y trituradores de rocas y minerales.

PARÁGRAFO 1. El grupo de industria que se permite en el casco urbano es el -1- Industria Doméstica Artesanal

ARTICULO 87. USO DEL SUELO DE PROTECCIÓN.

Pertenece a las zonas y áreas de terreno localizados dentro del casco urbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. En suelo urbano se considera uso de protección absoluta:

⊕ Ronda hídrica de la quebrada San Pablo.

PARÁGRAFO 1. Se concertó una Ronda de Protección de 5m, desde el caudal máximo.

ARTICULO 88. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN.

Los usos son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos son los siguientes, bajo el marco de las subcategorías de preservación estricta, conservación activa y regeneración y mejoramiento:

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

CAPITULO IV. DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 89. NORMAS URBANÍSTICAS.

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

ARTICULO 90. SERVICIOS PÚBLICOS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Será objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del municipio, aquellos predios que se desarrollen según las normas establecidas en el presente Acuerdo, dentro del perímetro urbano. Por ello, garantizando la sostenibilidad económica, se permitirán aquellos desarrollos que paulatinamente vayan demandando servicios públicos con continuidad a partir de los existentes.

ARTÍCULO 91. APROVECHAMIENTO.

De acuerdo con el Decreto 1599 de 1998, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo

ARTÍCULO 92. NIVELES DE URBANIZACIÓN.

Para las áreas que han de asentar nuevos desarrollos y consolidación se plantea la adecuación de predios en dos niveles:

Lote Con Servicios: Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios desarrollados dentro de un criterio de normas mínimas.

Lote Urbanizado: Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular y con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliario.

La dimensión de frente de lote se proyecta mínimo de 7 metros.

ARTÍCULO 93. NIVELES DE CONTRUCCIÓN.

Se propone adoptar para la construcción de nuevas viviendas en suelos urbanos de desarrollo, así como las zonas de consolidación, los siguientes niveles de construcción para la vivienda en cuanto a la cantidad de áreas construidas se refiere:

Vivienda de una habitación: áreas construida mínima 35 metros cuadrados.

Vivienda de dos habitaciones: área construida mínima 50 metros cuadrados.

Vivienda de tres habitaciones: área construida mínima de 75 metros cuadrados.

ARTÍCULO 94. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.

El tipo de vivienda considerado para su implementación en áreas potencialmente urbanizables y de consolidación se define:

Vivienda Unifamiliar: Es el tipo de vivienda en el cual cada familia tiene la propiedad individual del terreno e individual de la unidad de vivienda construida sobre él, en uno, dos y tres pisos

ARTÍCULO 95. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.

El índice de construcción es la relación entre el área total construida o cubierta de la edificación y el área del predio del suelo del predio objeto de la construcción.

El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
CONSERVACIÓN	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
CONSOLIDACIÓN	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
DESARROLLO	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Índice de ocupación máximo 0.70 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00

ARTÍCULO 96. DENSIDAD PREDIAL.

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto al número de viviendas. La densidad es un mecanismo para la implementación de políticas de desarrollo Urbano, de forma y estructura en zonas en proceso de desarrollo. Con base en las características de desarrollo de la cabecera municipal y las condiciones de tipologías de viviendas desarrollada se definen las siguientes densidades:

EDIFICACIÓN	D. P. MAXIMA VIVIENDA POR HECTÁREA
Vivienda VIS :	50 –60
Vivienda:	40 - 60

ARTICULO 97. TAMAÑO DEL LOTE.

Para todos los casos de parcelación del suelo urbano, el o los interesados pasarán al municipio el proyecto de loteo; la oficina de planeación verificará que éste se ajuste a las normas del presente acuerdo y que esté conforme a la destinación de usos, el tamaño sea suficiente, exigirán la debida

articulación predial o la malla vial y áreas de cesión, si cumple con los requisitos se aprobará el loteo para que los propietarios puedan continuar con los trámites legales y notariales y/o con los diseños urbanísticos, arquitectónicos y de ingeniería.

Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con El tamaño del predio en el suelo urbano es de mínimo 120 m2.

ARTICULO 98. LICENCIAS.

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

Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.

Licencias de demolición de edificaciones.

Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

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

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

ARTICULO 99. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere someterse a las normas contempladas en el Decreto 1600 de 2005 y tener en cuenta:

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

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

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

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

En el evento de que el lote a construir:

Supere los 10.000 m².
Presente subdivisión para más de 5 lotes.
Sea de uso industrial o institucional.

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

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal que incluye el uso del suelo este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras de urbanismo llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

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

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

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

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

ARTICULO 100. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los trámites contemplados en el Decreto 1600 de 2005 y además:

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

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

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del

predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

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

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

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

ARTICULO 101. REQUISITOS PARA CONSTRUIR.

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

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

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

ARTICULO 102. IMPUESTOS.

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

ARTICULO 103. PERMISO DE VENTAS.

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

ARTICULO 104. PÓLIZA DE GARANTÍA.

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

ARTICULO 105. PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.

Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

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

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

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

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

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

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

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

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

Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

ARTICULO 106. CESIONES PÚBLICAS.

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

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

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

Para Zonas Verdes y Comunales a Escala Municipal (Cesión Pública). Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, las cuales estarán definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Estas cesiones están contenidas dentro de índices de cesión Global por área.

ARTÍCULO 107. PLAN DE CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

ARTÍCULO 108. CESIONES TIPO A.

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

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

ARTÍCULO 109. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO A.

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

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

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

ARTÍCULO 110. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO A.

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

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

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

ARTÍCULO 111. PORCENTAJE DE CESIONES TIPO A.

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

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

ARTÍCULO 112. LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.

Tendrán la siguiente destinación:

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 113. CANJE DE CESIONES TIPO A (terrenos o predios).

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

Que la zona en la que se adelantará el proyecto, cuente con una infraestructura de espacio público y equipamientos municipales que cumpla con los requisitos mínimos establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial
Que exista un proyecto de dotación de espacio público o equipamientos municipales definidos por el E.O.T y sea necesaria la contribución de los ciudadanos para su realización.
Que la Junta de Planeación Municipal avale el cambio propuesto.

ARTÍCULO 114. CANJE DE CESIONES TIPO A (valor económico).

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

- ⊕ Que el área a ceder tenga una superficie menor a mil 1.000.00 m².
- ⊕ Que el proceso se ajuste a lo establecido por la Ley 388/97.
- ⊕ Que la Junta de Planeación Municipal avale el cambio propuesto.

ARTÍCULO 115. CANJE DE CESIONES TIPO A (otros).

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

ARTÍCULO 116. CESIONES TIPO B.

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

Zonas verdes.
Vías internas.
Parqueaderos.
Zonas comunales.
Equipamientos complementarios.

ARTÍCULO 117. PARÁMETROS DE LAS CESIONES TIPO B.

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

ARTÍCULO 118. CONSIDERACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.

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

No se aceptarán como cesiones Tipo B, en terrenos afectados por servidumbres.
Se aceptarán como cesiones Tipo B, terrenos correspondientes a aislamientos de ríos, quebradas u otras corrientes y cuerpos de agua, siempre y cuando se destinen exclusivamente a la implementación de zonas verdes.
Las áreas ubicadas en rondas hídricas se contabilizarán como útiles en los procesos de cesiones Tipo B siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
Que no estén clasificadas como áreas de riesgo.
Que su diseño haga parte integral del sistema de zonas verdes de la urbanización.
Que estén delimitadas por vías construidas a partir del borde exterior del aislamiento.

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

ARTÍCULO 119. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES TIPO B.

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

- ⊕ Se tomará como criterio prioritario para la localización de Cesiones Tipo B, su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de urbanizaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio.
- ⊕ Los terrenos destinados a Cesiones Tipo B, estarán vinculados a vías y no tendrán afectaciones que impidan su utilización.
- ⊕ Todo proyecto de desarrollo urbanístico deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones Tipo B, el cual incluirá arborización, amoblamiento urbano, senderos internos, ciclovías, etc. y deberá ser construido en su totalidad por el urbanizador. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y estarán registradas en el cuadro de áreas del proyecto.
- ⊕ Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona y previa concertación con la Oficina de Planeación Municipal. El urbanizador deberá diseñar y construir completamente estos equipamientos.

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

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

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

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

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

ARTICULO 120. CESIONES COMUNALES Y REVEGETALIZACIÓN OBLIGATORIA.

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

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

ARTICULO 121. OPCIONES DE INTERVENCIÓN.

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

- ⊕ Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (Conservación arquitectónica).
- ⊕ Reparaciones y Mantenimiento General: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- ⊕ Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

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

ARTICULO 122. EMPATES.

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

ARTICULO 123. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

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

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

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

ARTICULO 124. VOLADIZOS.

Se tendrá en cuenta las siguientes especificaciones:

- Sobre vías: Máximo, 70% del Ancho de los andenes.
- Laterales: No se permiten dentro de los aislamientos.
- Posteriores: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros. Si el Aislamiento es > de 5 m se permitirán voladizos máximo de un 30% del aislamiento.

ARTICULO 125. PATIOS.

Para los patios en las viviendas se tendrá lo siguiente:

- ⊕ Para unifamiliares y/o bifamiliares hasta 3 pisos (máximo): El patio o aislamiento posterior, mínimo deberá ser 9 m² con lados no menor de 3 mts.
- ⊕ Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.
- ⊕ En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.
- ⊕ En el sector rural: Cercas transparentes - Arborización en los linderos
- ⊕ Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 126. PARQUEADEROS.

Para los parqueaderos se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- ⊕ Deberán ubicarse dentro del predio.
- ⊕ Pueden ser cubiertos o al aire libre
- ⊕ Deberán tener fácil acceso

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

- ⊕ Sobre la vía en bahía paralela o perpendicular.
- ⊕ Sobre la vía paralela en bahía.
- ⊕ En el interior del predio para cargue y descargue.
- ⊕ En el interior del predio para usuario y visitante.

ARTICULO 127. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIONES.

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

Un piso	a cumbre	5.00mts
Un piso y altillo	a cumbre	5.00mts
Dos pisos	a cumbre	6.50mts
Dos pisos y altillo	a cumbre	7.00mts
Tres pisos	a cumbre	9.50mts

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

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

ARTICULO 128. AISLAMIENTOS.

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

- ⊕ De predios vecinos. Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
- ⊕ De vías locales. Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.
- ⊕ En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- ⊕ No podrán ser ocupados por construcciones.
- ⊕ En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- ⊕ En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15 m² de construcción.
- ⊕ De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
- ⊕ Posteriores. Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- ⊕ Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 129. CERRAMIENTO DEL PREDIO.

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

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

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

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

ARTICULO 130. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (V.I.S.).

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda y de la calidad de vida de la población del municipio de Santana, que necesitan de la construcción de vivienda nueva en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de densificación urbana y por ende de áreas de crecimiento urbanístico (TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANO, artículo 84 del presente acuerdo).

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

PARÁGRAFO 1. La ubicación de Vivienda de Interés Social será en la parte nor-occidental del casco urbano.

ARTÍCULO 131. ESTRATEGIAS PARA V.I.S.

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

- ⊕ Incentivar la construcción de vivienda bifamiliar y multifamiliar como una forma de optimizar los terrenos disponibles.
- ⊕ Reubicar prioritariamente a la población que se encuentra localizada en zonas de amenaza o de alta fragilidad ambiental y que no pueden ser objeto de proyectos o acciones de mitigación.
- ⊕ Priorizar los programas de multiplicación y división de vivienda en sectores consolidados y con disponibilidad de servicios como una solución alternativa.
- ⊕ Priorizar los programas de mejoramiento integral en zonas rurales y urbanas para disminuir la presión sobre los proyectos de vivienda nueva.
- ⊕ Señalar terrenos de desarrollo prioritario en redensificación y renovación urbana, para aprovechar los equipamientos e infraestructura existentes.
- ⊕ Utilizar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley para financiar programas de vivienda de interés social.
- ⊕ Priorizar la estrategia del desarrollo concertado como instrumento para incorporar terrenos localizados en áreas de expansión y dedicarlos a programas V.I.S.
- ⊕ Ubicar la construcción de V.I.S. en áreas de densificación urbana, con el ánimo de dotarlos más fácilmente de los servicios públicos mínimos para mejorar la calidad de vida.

ARTICULO 132. SANCIONES URBANÍSTICAS

En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus delegados, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el presente Acuerdo, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente, del patrimonio y espacio público, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de licencia, la Secretaria de Planeación Municipal, remitirá copia de la respectiva licencia a las autoridades previstas en este artículo.

ARTÍCULO 133. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el presente Acuerdo, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según como se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde Municipal de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

ARTÍCULO 134. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

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

PARÁGRAFO 1. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora.

De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de julio de 2003, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes por parte de la Administración Municipal.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las siguientes sanciones, por parte del Alcalde Municipal.

PARÁGRAFO 2. Multas sucesivas que oscilarán entre (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

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

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

PARÁGRAFO 3. Multas sucesivas que oscilarán entre (70) y (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas

actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

PARÁGRAFO 4. Multas sucesivas que oscilaran entre (50) y (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión o sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

PARÁGRAFO 5. Multas sucesivas que oscilaran entre (30) y (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parque públicos, zonas verdes y demás bienes de uso publico, o los encierren son debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transferencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio publico, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

PARÁGRAFO 6. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO 7. si dentro de los plazos señalados el efecto los infractores no se adecuen a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuneta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 8. El producto de estas multas ingresara al tesoro municipal, y se destinara a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si lo hubiere.

PARTE II. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE URBANO.

ARTICULO 135. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para la ejecución del ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de Santana, los programas y proyectos constituyen el diseño de medidas específicas, que articuladas a los

objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, por esta razón el municipio adoptará los programas y proyectos respectivos dentro del Componente Urbano, que hacen parte de la Gestión y Financiación del documento técnico de soporte:

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

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

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

ARTÍCULO 136. OBJETIVOS GENERALES PARA EL SECTOR RURAL.

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

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

agropecuarios y forestales, como propósito para alcanzar los niveles de productividad y sostenibilidad adecuados.

- Garantizar el mantenimiento de la red vial rural, la recuperación y arborización de la franja paralela a las vías, a fin de mejorar el entorno paisajístico de los corredores viales.
- Orientar la Producción Agropecuaria bajo un Plan sostenible como instrumento de planeación que le facilite al municipio programar la producción Agropecuaria, la prestación del servicio de Asistencia Técnica y la gestión de los recursos, buscando la conservación y el mejoramiento del medio ambiente.
- Impulsar proyectos que contribuyan al mejoramiento del nivel de vida de la población rural, mediante la eficiente explotación de los recursos y la modernización de los sistemas de producción agrícola.
- Tecnificar y modernizar los renglones productivos pecuarios en el municipio con el fin de aumentar los ingresos a las familias del sector rural, mediante la adopción de tecnologías que mejoren y hagan más eficientes las explotaciones de manera sostenible.
- Fomentar la integración cultural de las comunidades veredales mediante el aprovechamiento de espacios para la recreación y el sano esparcimiento que incentiven el desarrollo de encuentros amistosos.
- Implementar la cultura de la producción orgánica de los cultivos, mediante la capacitación directa a los agricultores en el uso de pesticidas biológicos y abonos orgánicos en la actividad agropecuaria, buscando obtener productos ecológicos, conservando la salud humana y el medio ambiente.
- Capacitar al productor rural en el adecuado uso, protección y conservación del suelo, mediante la implementación de prácticas culturales conservacionistas, que permitan la recuperación y sostenibilidad de este recurso.
- Promover los sistemas sostenibles de producción, (silvoagrícolas, silvopastoriles y agrosilvopastoril) para el manejo integral de áreas con restricciones para uso permanente en cultivos agrícolas, pastoreo y en suelos de pendientes con erosión baja o moderada.
- Consolidar y vincular a los flujos regionales la industria turística con énfasis en el ecoturismo, asociados a la prestación de servicios especializados de alto nivel en educación, recreación y salud.
- Promover la economía local mediante la comercialización de los productos agropecuarios del municipio en un marco de condiciones competitivas que le garanticen el acceso a los mercados Regional, Departamental y Nacional.
- Suministrar de manera calificada y oportuna los servicios públicos a las familias que habitan la zona rural del municipio.
- Implementar estrategias educativas encaminadas a la capacitación y formación integral de los habitantes de la zona rural del municipio.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población rural del municipio mediante la ejecución de programas orientados a suplir la demanda de vivienda mediante el cumplimiento de especificaciones referentes a espacialidad, calidad de la construcción y saneamiento básico.
- Modernizar y hacer eficiente la prestación de los servicios públicos de su competencia para una mejor calidad y mayor cobertura.

ARTÍCULO 137. POLÍTICAS Y ACCIONES GENERALES DEL SECTOR RURAL.

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

- Articulación con la política nacional ambiental, en el propósito de recuperar y preservar las fuentes hídricas y lograr el adecuado manejo y explotación de la base natural, de forma tal que garanticen el desarrollo social y económico, dentro de los postulados del desarrollo sostenible a mediano y largo plazo.
- Garantizar un ambiente sano, como lo establece la Constitución Política; para tal fin es necesario la restaurar los ecosistemas naturales degradados y conservar la fauna y flora existente.

- Fortalecimiento de los procesos investigativos para el uso de tecnologías limpias, acordes a la fragilidad de los ecosistemas y las condiciones climáticas del municipio; lo anterior como propósito para alcanzar un desarrollo sostenible en la explotación de la base natural del municipio en los próximos 10 años.
- Adoptar políticas de orden económico basadas en el desarrollo sostenible, como fuente de supervivencia, mediante programas de fortalecimiento como: Más bosques (Política de Bosques, Documentos CONPES 2834), mejor agua, protección de ecosistemas estratégicos, mejor calidad de vida, política para la fauna silvestre.
- Fomento de los programas de educación generalizada y ambiental, mediante la incorporación la cátedra ambiental.
- Las autoridades competentes encargadas de la conservación y protección del medio ambiente deberán asumir sus funciones a cabalidad en cuanto a la aplicación estricta de la normatividad ambiental existente y adoptar medidas de recuperación, protección y conservación recursos y la adecuada utilización del suelo.
- Se deben conservar las zonas boscosas existentes en el Municipio, para garantizar servicios básicos tanto en el ámbito rural como en el urbano y la restauración y preservación de ecosistemas estratégicos, como prioridad esencial para el modelo de ocupación y transformación territorial.
- Mitigación de los impactos negativos causados por la explotación inadecuada de los recursos naturales y la eliminación de los desechos (sólidos y líquidos).
- En la conservación del patrimonio ambiental se deben promover y ejecutar programas y políticas tanto nacionales como regionales, así como dictar las normas para su respectivo control.
- La defensa del patrimonio ecológico del Municipio debe correr por cuenta de autoridades ambientales, municipales y nacionales, igualmente de la ciudadanía en general debe colaborar mediante procesos de planeación participativa.
- El Municipio debe crear, dentro de sus dependencias, un ente especializado que le permita manejar eficientemente sus recursos naturales en coordinación con las autoridades ambientales.
- Debe establecerse un modelo de valoración económica y de contabilidad ambiental, como soporte para el control institucional y las tareas de las veedurías ciudadanas.
- Generar canales de mercadeo y procesos de agremiación empresarial.
- Capacitar al pequeño y mediano productor agropecuario para modernizar los sistemas y actividades productivas, mediante la implementación de convenios interinstitucionales
- Controlar los procesos erosivos y de desertificación del suelo mediante: el adecuado manejo y explotación de la base natural, a través de la asignación específica de uso acorde con su aptitud en tres grandes núcleos de uso así: Uso agropecuario, una gran zona perimetral en uso forestal y una zona de protección y/o manejo especial forestal.
- Fortalecer las actividades económicas municipales mediante el mejoramiento de las condiciones agrológicas del suelo rural, la promoción de procesos investigativos para el uso de tecnologías limpias, acordes a la fragilidad de los ecosistemas y las condiciones climáticas del municipio;
- Consolidar los canales de mercadeo y procesos de agremiación empresarial.
- Mejorar la accesibilidad vial a las veredas, mediante el mejoramiento de la red carretable interveredal y de transporte que faciliten el intercambio comercial y de servicios con el casco urbano, para complementar la red vial intermunicipal planteada en el componente general.
- Construir y legalizar sistemas de captación o embalses de agua que permitan desarrollar distritos de riego como apoyo a la producción y otros sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias.
- Consolidación de la vocación económica del territorio, elevando el nivel de productividad agropecuaria que permita mejorar los niveles de competitividad y garantizar la seguridad alimentaria local y regional a partir del mejoramiento de las formas de explotación agropecuaria.

- Orientar la consolidación de espacios de concertación, de reflexión y promoción de la acción interinstitucional para la gestión del desarrollo, requiriéndose de capacidades emprendedoras, estratégicas, de decisión, organizativas e imaginativas, con énfasis en la transformación de la cultura organizacional y de la gestión pública con verdadera y sana política de dirección local de manera integral.
- El mejoramiento de la productividad y la competitividad de los sectores económicos actuales y potenciales con proyección a su internacionalización, mediante la intervención en la formación de capital humano, la vinculación de la innovación y el desarrollo científico y tecnológico al sector productivo y la dotación de facilidades para la competitividad en lo referente a infraestructura vial y de transporte, servicios públicos y telecomunicaciones.
- El mejoramiento del bienestar social y cultural de toda la sociedad, mediante la intervención en la calidad y ampliación de cobertura de los servicios sociales básicos, el desarrollo y la institucionalización de los mecanismos de participación social y comunitaria, la transformación de valores culturales sobre la convivencia pacífica y la identidad local y la ampliación del conocimiento sobre la problemática socio - cultural con énfasis en los grupos poblacionales más vulnerables.
- El aprovechamiento con criterios de “desarrollo sostenible” de los recursos naturales y la recuperación y preservación del medio ambiente, mediante la intervención en la generación de una nueva cultura y conducta ciudadana, la atención a los problemas de deterioro de los diferentes ambientes y el impulso a la legislación y aseguramiento de la calidad en los diferentes sectores.
- Mejoramiento y mantenimiento de la red vial terciaria para facilitar el acceso a las veredas y el fortalecimiento de la economía local.
- Ampliación de la cobertura en la prestación de los servicios públicos a la comunidad rural del municipio.
- Fortalecimiento del sector educativo a nivel rural para ofrecer a los niños y adultos una capacitación y formación integral aplicable a su entorno de vida.
- Elevar la calidad de vida de la población rural del municipio mediante el mejoramiento y/o construcción de viviendas que suplan las necesidades básicas de construcción, saneamiento y habitabilidad.

ARTÍCULO 138. POLÍTICAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR RURAL.

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

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

ARTÍCULO 139. ACCIONES Y ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR.

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

Estrategia 1 Clasificación del territorio en una gran zona de acuerdo a las condiciones topográficas, a las características geoclimáticas - ambientales, socioeconómicas y de aptitud de uso del suelo, de acuerdo con su vocación:

Acciones Estrategia Rural No 1.

- Reglamentación de las áreas rurales específicas, de acuerdo con su potencial de uso, áreas de actividades Agropecuarias y áreas de actividades agroforestales.
- Capacitación y Asistencia Técnica al productor agropecuario para modernizar y dar un manejo sustentable a las actividades productivas.
- Investigación y Desarrollo tecnológico de sistemas de producción sostenibles.

Estrategia 2. Redireccionar los procesos productivos orientándolos hacia una producción técnica, diversificada, y sostenible, para el mejoramiento de la productividad y la competitividad del sector Agropecuario, además de estimular aquellos que configuren cadenas productivas.

Acciones Estrategia Rural No. 2.

- Fortalecimiento del servicio de Asistencia Técnica Agropecuaria a los pequeños productores rurales del municipio.
- Implementación de técnicas de manejo integral para los cultivos hortofrutícolas, de clima templado cálido que se intercalen con los cultivos de caña de azúcar, para lograr la disminución en el uso de agroquímicos en el municipio de Santana.
- Desarrollo de procesos investigativos y de mejoramiento al sistema de producción en las diferentes veredas del municipio de Santana.
- Implementación del proyecto de granjas integrales agroecológicas en las veredas de la parte baja del municipio.
- Fomento y establecimientos de áreas de frutales de clima cálido y de pancoger, intercalados con especies arbóreas, como sistemas agroforestales en las diferentes veredas del municipio.

Estrategia 3. Recuperación de las condiciones agrológicas y ambientales del suelo para el control de los procesos erosivos y de desertificación del suelo mediante el adecuado manejo y explotación de la base natural, a través de la asignación específica de uso acorde con su aptitud.

Acciones Estrategia Rural No. 3.

- Recuperación Agroecológica de las áreas degradadas y tierras erosionadas en las veredas de la parte media del municipio.
- La promoción de procesos investigativos para el uso de tecnologías limpias, acordes a la fragilidad de los ecosistemas y las condiciones climáticas del municipio.
- Implementación del proyecto de granjas integrales agroecológicas en las veredas de la parte baja del municipio.
- Priorización y formulación proyectos productivos sostenibles permanentes.

Estrategia 4. Apoyo institucional para el fortalecimiento de la actividad agrícola y Tecnificación de los sistemas de producción de Bovinos y especies menores en el municipio de Santana, implementando prácticas ambientales para lograr su reconversión a producción limpia.

Acciones Estrategia Rural No. 4.

- Apoyo institucional para el fortalecimiento de la actividad agrícola en el municipio de Santana y su reconversión a producción limpia.
- Tecnificación de praderas y potreros arbolados mediante introducción de pastos mejorados, pastos de corte, y banco de proteínas para mejorar las dietas nutricionales del ganado bovino en las veredas de clima cálido (sistemas silvopastoriles y Agrosilvopastoriles.)
- Implementación de un programa de inseminación artificial para el mejoramiento genético del ganado bovino de leche y de carne en las diferentes veredas del municipio.
- Implementación de un sistema de explotación bovino estabulado y mejoramiento del genotipo existente en las veredas del municipio.
- Desarrollo de explotaciones de especies menores (conejos, curies, cerdos, codornices, pavos) en las diferentes veredas del municipio.

Estrategia 5. Construcción, Adquisición e implementación de infraestructura para la modernización y mecanización de las zonas más productivas del municipio y la introducción de tecnologías de punta que permitan un desarrollo agropecuario intensivo en el municipio de Santana.

Acciones Estrategia Rural No. 5.

- Construcción de reservorios e implementación de sistemas de riego para la producción agropecuaria en las veredas del municipio de Santana.
- Implementación de sistemas de captación de aguas lluvias (jagüeyes). Para el almacenamiento de aguas destinadas a las actividades agropecuarias en las veredas del municipio de Santana.
- Dotación de un banco de maquinaria y herramienta agrícolas para el municipio de Santana.
- Adecuación de infraestructura para la producción bajo condiciones controladas de cultivos de corto periodo vegetativo con aplicación de tecnología verde.

Estrategia 6. Ampliación y/o mejoramiento de la cobertura y calidad en la prestación de servicios públicos básicos de acueducto, electrificación, telefonía y combustible para la cocción en la zona rural del municipio, mediante la instalación de nuevas redes de infraestructura de servicios básicos y el mejoramiento de las ya existentes.

Acciones Estrategia Rural No. 6.

ACUEDUCTO:

- Mantenimiento y mejoramiento de acueductos veredales existentes en el municipio.
- Construcción de los acueductos veredales que faltan e impulsar la adecuación del sistema regional en Chitaraque.

ELECTRIFICACIÓN.

- Ampliación del programa de puntas y colas para las todas las veredas del municipio de Santana.

TELEFONIA RURAL.

- Ampliación de la cobertura del servicio de telefonía rural para las veredas del municipio que no cuentan con este servicio.

COMBUSTIBLE PARA LA COCCIÓN.

- Mejoramiento al manejo comunitario del combustible para la cocción en el sector rural.

Estrategia 7. Ampliación de la cobertura de los escenarios deportivos - recreativos y espacios físicos de convivencia comunal rurales (canchas, polideportivos, juegos infantiles), el mantenimiento y remodelación de las áreas existentes, y fomento de las actividades culturales, deportivas, recreativas, de sano esparcimiento y aprovechamiento del tiempo libre.

Acciones Estrategia Rural No. 7.

- Institucionalización y apoyo a los eventos deportivos municipales.
- Creación de escuelas de formación y clubes deportivos en el municipio.
- Construcción de polideportivos o canchas multifuncionales en las instituciones y centros educativos de las Veredas que no los posean.
- Mantenimiento de polideportivos en las instituciones de las veredas que posean dichos sitios de recreación.
- Construcción, dotación y mantenimiento de áreas de juegos infantiles para las escuelas rurales.
- Dotación de implementos para las diferentes disciplinas deportivas del municipio.
- Construcción y/o adecuación, dotación y mantenimiento de salón comunal en las Veredas que no posean este sitio de reunión comunal.

Estrategia 8. Diseño e implementación de iniciativas para apoyar y mejorar el Sistema Educativo municipal y Optimización de los recursos físicos y humanos disponibles para fortalecer los ambientes educativos a fin de brindar una educación integral en los niveles de básica primaria y secundaria a la población rural del municipio.

Acciones Estrategia Rural No. 8.

- Mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura física de las escuelas rurales del municipio.
- Fortalecer la calidad del servicio educativo (preescolar, primaria y básica -media) del municipio de Santana.
- Promoción e implementación de programas para la validación y terminación de la educación primaria, básica y media de jóvenes y adultos en el municipio de Santana.
- Erradicación del analfabetismo en el municipio de Santana.
- Implementación de programas para la capacitación escolar en el municipio de Santana (danzas, música, deportes, manualidades, artesanías, huerta escolar, formación en valores y derechos humanos)
- Implementación de programas de educación no formal en el municipio de Santana.
- Implementación de talleres para padres de familia en los establecimientos educativos de primaria, básica y media vocacional del municipio.
- Dotación y mantenimiento de restaurantes escolares en los Centros e Instituciones Educativas que no los posean.
- Implementar la dotación de libros y videos sobre nuestra cultura autóctona, para lograr alimentar nuestra idiosincrasia.

Estrategia 9. Disminución del fenómeno de hacinamiento y precariedad de las viviendas rurales y Viviendas que se encuentran en áreas de riesgo, implementando programas para su adecuación y/o construcción en las veredas del municipio mediante el mejoramiento de la calidad espacial de las mismas, la optimización de los materiales y procesos de construcción y la aplicación de sistemas apropiados para la eliminación de las aguas residuales.

Acciones Estrategia Rural No. 9

- Mejoramiento de viviendas rurales con hacinamiento y características físicas inadecuadas.
- Construcción de unidades sanitarias y sistema de eliminación de aguas residuales en las viviendas rurales.
- Construcción de pozos sépticos para el manejo de aguas residuales en las viviendas rurales.
- Construcción de viviendas de interés social para reubicación de hogares en zonas de riesgo en el área rural del municipio de Santana.
- Reubicación de viviendas en zona de riesgo alto por remoción en masa o inundación.

Estrategia 10. Construcción y/o mejoramiento, mantenimiento y rehabilitación de la red vial terciaria Municipal con el fin de consolidar la economía local fortaleciendo la comercialización de productos agropecuarios a nivel Regional, Departamental y Nacional.

Acciones Estrategia Rural No. 10.

- Mantenimiento rutinario y periódico de las vías terciarias del municipio.
- Construcción de las vías terciarias necesarias.
- Construcción y mantenimiento de puentes y pontones vehiculares para mejorar la accesibilidad a la red vial terciaria del municipio de Santana.
- Mantenimiento y ampliación caminos veredales del municipio de Santana.
- Restaurar todos los caminos de herradura existentes y mantenerlos en buen estado, dentro de su importancia histórica.

Estrategia 11. Fortalecimiento de la salud de la población rural del municipio a través la promoción, prevención, vigilancia, control de las enfermedades, capacitación y el mejoramiento,

mantenimiento y dotación de la infraestructura de las plantas físicas de los centros prestadores de servicios de salud.

Acciones Estrategia Rural No. 11.

Dotación y mantenimiento de los puestos de salud.

Construcción y dotación puesto de salud veredal.

Diseño, construcción, dotación y mantenimiento de dispensarios veredales.

ARTICULO 140. PRINCIPIOS.

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

CAPITULO II. USOS DEL SUELO RURAL.

ARTICULO 141. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.

Por las características geológicas, climáticas y por la forma de ocupación y apropiación del territorio rural del municipio de Santana, se propone las categorías de uso identificadas que van desde tierras para sustentar una actividad productiva, hasta tierras con menor potencial productivo, y aptas para sustentar una vegetación protectora que equilibre el desgaste de nutrientes del suelo con los aportes de materia orgánica de una vegetación permanente. Con base en éstos parámetros, se establecieron los siguientes criterios socioambientales a partir de un enfoque interdisciplinario, con la participación de los organismos gubernamentales, administrativos municipales, participación ciudadana; con las se zonificaron las siguientes categorías:

1. Áreas de Conservación y Protección del Medio Ambiente
2. Áreas de Desarrollo Rural.

El plano que contiene estas categorías del Municipio de Santana es el denominado: Propuesta de Reglamentación de Usos del suelo Rurales No.32.

1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 142. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general.

Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua y su ancho será establecido por el municipio en coordinación con CORPOBOYACÁ, de acuerdo a lo proferido por el artículo 83 del decreto 2811 de 1974.

USO PRINCIPAL:	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
USOS COMPATIBLES:	Recreación pasiva o contemplativa
USOS CONDICIONADOS:	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre. Cultivo de frutales
USOS PROHIBIDOS:	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de

	viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación
--	--

Fuente Resolución 276/99.Corpoboyacá

PARÁGRAFO 1. La ronda de protección concertada para las corrientes del Municipio de Santana serán:

Para ríos una ronda de 30m de protección desde el caudal máximo. Para las quebradas San Pablo, Mohán, Salitre, Sanate, Gualí, y Frenos, una Ronda de protección de 5m, y para las demás una ronda de 1m desde el caudal máximo.

Manejo: Es necesario para su dirección y administración:

- Mantener áreas forestales protectoras. Estas zonas deben exigir el uso del árbol como principal cobertura.
- Implementar en el corto plazo un programa de repoblación forestal y/o revegetalización, con especies arbóreas y arbustivas orientadas igualmente de manera prioritaria, hacia estas áreas estratégicas de protección hídrica, que permitan la recuperación y la regulación de las corrientes, fomento de la diversidad biológica y establecimiento de corredores biológicos.

ARTICULO 143. Áreas de bosque protector

Son aquellas áreas boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameriten ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

El área de bosque protector en el Municipio de Santana es de 1388,7 Hectáreas. Se presentan pequeñas áreas localizadas en las veredas de: Guarumal, medios y Jotas

USO PRINCIPAL:	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
USOS COMPATIBLES:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
USOS CONDICIONADOS:	Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de sus compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general.
USOS PROHIBIDOS:	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

Fuente Resolución 276/99.Corpoboyacá.

2. ÁREAS DE DESARROLLO RURAL.

Son aquellas que presentan un equilibrio ambiental y son potencialmente aptas para el desarrollo agrícola, bajo ciertas regulaciones y restricciones ambientales dado el carácter intensivo, moderado, o leve de las explotaciones.

ARTICULO 144. Suelos de usos agropecuario tradicional

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.

USO PRINCIPAL:	Agropecuaria tradicional, y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques productores – protectores.
USOS COMPATIBLES:	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura
USOS CONDICIONADOS:	Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.
USOS PROHIBIDOS:	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

PARÁGRAFO 1. SISTEMAS AGROFORESTALES.

Es un uso ambientalmente sostenible que se convierte en una alternativa para la economía campesina para lograr la reconversión de usos agrícolas presentan restricciones para uso permanente. En el marco anterior se categorizan los sistemas agroforestales como los usos que armonizan los cultivos agrícolas, pastoriles y forestales; mediante una correcta distribución de las tierras con restricciones para un uso permanente en la agricultura. En este uso los árboles crecen en asociación con cultivos agrícolas de los cuales se derivan productos y servicios, entre los cuales están:

Productos forestales: Madera, leña, varas, postes, etc.

Forraje: Corte, ramoneo.

Alimentos: Frutales de clima templado.

Servicios ambientales: Sombrío, conservación de suelos, conservación de humedad, ecosistemas faunísticos, mejoramiento del paisaje, etc.

Esta unidad se localiza en las veredas de San Isidro y San Martín.

USO PRINCIPAL:	Cultivos Silvoagrícolas y Silvopastoriles
USOS COMPATIBLES:	Cultivos tradicionales; forestal protector-productor; agricultura biológica; investigación en manejo y conservación de suelos; restauración ecológica e infraestructura básica para el uso principal.
USOS CONDICIONADOS:	Forestal Productor; recreación Turismo, Centros Vacacionales; Vías, Invernaderos, granjas.
USOS PROHIBIDOS:	Agropecuaria Intensiva, Urbanos, agroindustria, Industriales , MINERÍA, urbanismo.

PARÁGRAFO 2. Suelos de uso Agropecuario Semi-Intensivo o Semi-Mecanizado

Estas áreas corresponden a la totalidad del área municipal, con excepción de la zona de escarpes identificada en las veredas San Isidro y San Martín; presenta relieve ligeramente plano con pendientes de 0 –7%; los suelos se han formado a partir de sedimentos aluviales mixtos, son profundos y moderadamente bien drenados; en la actualidad hay cultivos de caña panelera, misceláneos con cítricos, pancoger y pastos. Son aquellas áreas con suelos de capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda con sensibilidad a la erosión, presentan alta pedregosidad por sectores. Los usos son:

USO PRINCIPAL:	Agrario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% de los predios para uso forestal protector - productor.
USOS COMPATIBLES:	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos

	institucionales de tipo rural, turismo rural y vivienda del propietario.
USOS CONDICIONADOS:	Cultivos, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios públicos y sociales y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
USOS PROHIBIDOS:	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 145. Distritos de Manejo Integrado

Son áreas de protección y reserva generalmente de pendientes fuertes que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar, y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

USO PRINCIPAL:	Protección y preservación de los recursos naturales.
USOS COMPATIBLES:	Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica
USOS CONDICIONADOS:	Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.
USOS PROHIBIDOS:	Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

PARTE II. SUBDIVISION EN SUELO RURAL.

ARTÍCULO 146. DIVISIÓN PREDIAL EN SUELOS DE PRODUCCIÓN RURAL.

Con el objeto de reglamentar las subdivisiones de un predio de mayor extensión en el suelo rural de producción se definen la siguiente clasificación dependiendo de aspectos tales como usos del suelo y el tipo de intervención posible, así:

- Partición de predios en suelo rural con Modalidad productiva.
- Parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre.

De conformidad con el Artículo 99 de la ley 388 de 1997 y el Decreto 1600 de 2005, todo proceso de subdivisión predial mediante el mecanismo de partición, loteo y/o parcelación en suelo de producción requiere del otorgamiento de su respectiva licencia, la cual debe ser tramitada ante la autoridad competente y deberá ajustarse a la normativa establecida en el presente Ordenamiento. No se podrá constituir escritura pública de partición y/o parcelación sin la observancia de lo especificado en el presente documento, previa expedición del Uso del suelo por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 147. PARTICIÓN DE PREDIOS EN SUELO RURAL CON MODALIDAD PRODUCTIVA

Para los suelos de producción se establecerá un área mínima de subdivisión predial concordante o similar con el tamaño que se defina por la UAF (Unidad Agrícola Familiar²) que para el caso del municipio de Santana, deberá recalcularse según lo dispuesto en la metodología de la DNP del

² **Unidad Agrícola Familiar – UAF.** promedio municipal, se entiende por UAF la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. es calculada localmente empleando para ello la metodología vigente del Sistema nacional de transferencia de tecnología agropecuaria, SINTAP, del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Esta metodología fue diseñada para calcular la UAF en las denominadas zonas agroecológicas, enfoque modificado en la Ley 505 de 1999 donde se establece que el cálculo debe hacerse en las zonas homogéneas geoeconómicas promedio determinadas por las autoridades catastrales para cada municipio

2000, salvo lo previsto en normas de superior jerarquía; y será reglamentada por la UMATA Municipal o dependencia que ejerza sus funciones.

Reglamentación De Uso: su desarrollo debe mantener el carácter rural de producción de acuerdo con su potencial, pudiendo ocupar con la construcción de la vivienda hasta un 2% del área del predio con dos unidades de vivienda como máximo.

Lote mínimo: UAF. Unidad Agrícola familiar. Por recalcular en el corto plazo

ARTÍCULO 148. PARCELACIONES EN SUELO RURAL CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

Entiéndase como parcelación rural, toda división o subdivisión de un globo mayor de terreno en ningún caso menor de 5 hectáreas para el desarrollo de viviendas con fines campestres, sobre suelos Rurales dedicados a la producción como uso compatible. El área de cada parcelación no podrá ser inferior a una hectárea. (1Ha).

Reglamentación De Uso: Su desarrollo debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal será el definido en los numerales anteriores, (agropecuario, agroforestal, forestal).

El área de ocupación de cada parcela será máxima del 30% del predio. Correspondiente a construcción de casa, obras complementarias, vías. De acuerdo a los criterios de diseño de viviendas dispersa o agrupada, la ocupación se define en el cuadro.

Para las parcelaciones rurales con fines campestres, el número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de los recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en el tratamiento mediante soluciones de tipo séptico individual o planta de tratamiento de agua residual domestica.

El manejo de los recursos hídricos y paisajísticos está sujeto a las exigencias de la Autoridad Ambiental (Corporación Autónoma Regional de BOYACA, según el artículo 31, numeral 31).

ARTÍCULO 149. NORMAS DE OCUPACIÓN GENERAL PARA PARCELACIONES EN SUELO RURAL CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

Se definen normas mínimas para el tamaño de los predios o parcelas para uso residencial en suelos rurales.

Parcelas Para Uso Residencial En Suelo Rural.

Lote Mínimo de cada Parcela:	10.000 metros cuadrados
Número de Vivienda por Parcela:	1 Vivienda por hectárea.
Porcentaje (%) Área Endurecida ³ Máxima Por Parcela:	10% en parcelas de 10.000 m ²
Altura de Las Edificaciones:	Máximo 2 pisos (8 metros)

Cesiones.

- Áreas de Cesión Ambiental: 15.00% del área bruta⁴ del lote.

ARTÍCULO 150. NORMAS ESTRUCTURANTES PARA EL DESARROLLO Y SUBDIVISIÓN EN SUELOS RURAL PARA PARCELACIONES CON FINES DE VIVIENDA CAMPESTRE.

- INFRAESTRUCTURA VIAL.

³ Área endurecida. Es la resultante de l sustitución de capa vegetal nativa o introducida por elementos duros, naturales o artificiales que puede quedar cubierta o descubierta.

⁴ Área Bruta: área total del predio a parcelar o área total del lote de la parcelación.

Infraestructura vial Municipal (normas Externas). Toda parcelación en suelo rural deberá tener accesibilidad vial, de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales. Los paramentos de las parcelaciones deben ajustarse al perfil según categoría de la vía de acceso: (departamental, municipal).

Normas Internas En Parcelaciones Rurales: Todas las parcelas deben tener acceso vehicular mediante vías internas, cuyo perfil mínimo debe ser de 10.00 metros distribuidos así: 5.00 metros de calzada; 1.00 metros de cuneta en cada costado, para manejo de aguas lluvias y 1.50 metros de andén, también en cada costado.

- NORMAS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES

Sistema Hídrico: Para la conservación y protección del sistema hídrico, se establece:

Cauces De Fuentes Hídricas: Mantener la franja paralela de 30 metros a lado y lado medidos desde el nivel de mareas máxima de lado de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no. Se exige el uso del árbol como principal cobertura.

Áreas De Nacimientos: Mantener áreas forestales protectoras en una extensión de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

Áreas Alrededor De Lagos, Lagunas, Humedales, Depósitos De Agua: Mantener áreas forestales protectoras alrededor. Se formula la revegetalización en las áreas de protección del sistema hídrico con especies nativas.

Morfología: En los suelos rurales los terrenos con pendiente superior al 75% (mayor de 37 grados de inclinación) deberán ser destinados a reforestación, conservación o preservación de los recursos naturales o el ambiente. Sobre estas áreas no podrán establecerse parcelaciones rurales.

Áreas Con Cobertura Natural. Los relictos de bosque natural se deben conservar sin intervención alguna, por ser áreas de afectación ambiental con destino a la protección absoluta.

Paisajístico. Toda parcelación debe implementar el sistema de cercas vivas perimetrales como sistema de cerramiento.

ARTÍCULO 151. SERVICIOS PÚBLICOS EN PARCELACIONES RURALES.

Las parcelaciones destinadas a vivienda campestre en suelos rurales deberán garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas.

- **MANEJO DE AGUAS RESIDUALES:** Las parcelaciones en suelos rurales deberán implementar sistemas de manejo de aguas residuales que no permitan la infiltración de las aguas a los niveles freáticos, previo tratamiento, propendiendo especialmente por alternativas ambientales (ejem: fitodepuración), u otros sistemas que no causen impactos. Igualmente la implementación de elementos complementarios como la separación de aguas servidas grises (lavamanos, duchas, lavaderos y negras (sanitarios y lavaplatos) y aguas lluvias que optimicen los sistemas de manejo.

NORMAS:

- Se prohíben los pozos sépticos de lechos filtrantes, dada la fragilidad del medio natural.
- No se permitirá la construcción de sistemas de alcantarillado de aguas residuales domesticas, ni campos de infiltración, a distancias inferiores de treinta metros de la cota máxima de inundación de cauces de corrientes permanentes y de cien metros de nacimientos.

- No se permitirá el vertimiento de aguas residuales sin tratamiento previo, a los ríos y quebradas. El efluente de un tratamiento no debe deteriorar la calidad del agua existente en la corriente.
- **SUMINISTRO DE AGUA.** Toda parcelación en suelo rural debe garantizar suministro de agua para cada una de las parcelas en calidad y cantidad acorde con la normas de calidad y de un sistema debidamente avalado por la autoridad ambiental mediante concesión. El diseño y operación de los sistemas de tratamiento deben seguir las normas RAS vigentes y en cuanto a calidad de agua las normas del decreto 1594 de 1984 o la norma que los modifique. Así mismo deberá tramitar las respectivas concesiones de agua ante la autoridad ambiental tanto para fuente superficial como para aguas subterráneas.
- **MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Todo proyecto de parcelación en suelo rural deberá asegurar el desarrollo de campañas tendientes a la separación de los residuos en cada parcela, acorde con las directrices municipales y su correcta disposición final.

NOTA: Para el trámite de la respectiva licencia de Parcelación y construcción de vivienda campestre en suelos rurales se regirá por las mismas normas estipuladas para las parcelaciones en suelo suburbano.

PARTE III. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL.

ARTICULO 152. PLAN VIAL RURAL.

Comprende todas las acciones orientadas a la Construcción y/o mejoramiento, mantenimiento y rehabilitación de la red vial terciaria Municipal con el fin de consolidar la economía local fortaleciendo la comercialización de productos agropecuarios a nivel Regional, Departamental y Nacional.

ARTICULO 153. OBJETIVOS DEL VIAL RURAL.

Adelantar acciones y/o proyectos enfocados al mejoramiento, mantenimiento, apertura y dotación de obras de drenaje, estabilización de taludes y caída de rocas de la red vial rural (terciaria) para fortalecer su conectividad.

Integrar los sectores rurales con la zona urbana a través de la malla vial rural como elemento estructurante para facilitar el intercambio de las diferentes actividades económicas, al servicio de la interacción y la competitividad del municipio.

ARTÍCULO 154. ACCIONES DEL PLAN VIAL RURAL.

Mantenimiento rutinario y periódico de las vías terciarias del municipio.

Construcción de las vías terciarias.

Construcción y mantenimiento de puentes y pontones vehiculares para mejorar la accesibilidad a la red vial terciaria del municipio de SANTANA.

Mantenimiento y ampliación caminos veredales del municipio de SANTANA.

ARTÍCULO 155. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS.

Para las vías municipales se regirán por el manual de diseño geométrico de carreteras del Ministerio de Transporte e Instituto Nacional de Vías edición 1997, donde se destacan aspectos que se describen en el cuadro siguiente:

COMPONENTE	VIA TERCIARIA	OBSERVACION.
Derecho de vía	Entre 8 y 10 metros	Se mide a cada lado del eje de la vía. Decreto 2770/53

Ancho de Corona	Mínimo 6.0 metros.	
Ancho de calzada	Mínimo 5.0 metros	
Ancho de carril	Mínimo 2.5 metros	
Ancho de berma	Mínimo 0.50 metros	
Pendiente longitudinal	Máximo 14%	Debe contemplar la longitud crítica de ascenso
Velocidad de diseño	Mínimo 30.0 Km/hr.	Depende del tipo de terreno
Radio mínimo de curvatura	Mínimo 30.0 metros	
Pasos a desnivel (altura libre)	Mínimo 4.5 metros	Para pasos vehiculares y peatonales.
Distancia entre el borde de la vía y la cota máxima de inundación	Mínimo 30.0 metros	Depende del caudal del río. Decreto 2811/74

Fuente: Secretaria de transporte e infraestructura vial. Gobernación de BOYACA.

ARTÍCULO 156. OBRAS MÍNIMAS PARA EL PLAN VIAL RURAL.

La construcción de una vía conlleva los siguientes elementos que en formas diferentes afectan el comportamiento del ambiente alrededor de ella y pueden comprometer la estabilidad de una zona por acción de la erosión:

- Cortes en formaciones geológicas estables o inestables susceptibles a erosionarse cambiando las condiciones topográficas.
- Rellenos sobre la superficie inclinada de los taludes.
- Obstrucciones laterales del cauce de quebradas.
- Botaderos de residuos de movimiento de tierras.
- Vibraciones debidas al tránsito automotor.
- Emisión de gases de combustión.
- Facilidad de acceso de las personas a las áreas, facilitando la depredación.

El diseñador debe estudiar cada situación en particular, teniendo en cuenta los elementos específicos anteriormente, con el fin de definir y calcular las obras de control de erosión necesarias para el desarrollo de una vía en zonas susceptibles a erosión.

Criterios Generales

- Los botaderos de tierra deben hacerse en sitio semiplanos o en talud, de acuerdo con las exigencias para rellenos definidas en las presentes normas técnicas. La pendiente superior de los botaderos debe ser hacia el talud arriba del relleno y debe sembrarse árboles y empradizarse en todo el área del botadero.
- A lo largo de toda la vía y a ambos lados de esta, deben construirse cercas y muros en tal forma que se impida el acceso de personas y el depósito de rellenos o basuras por parte de terceros.

Trazado Vial. El trazado de la vía debe hacerse utilizando el alineamiento que tenga menos efecto negativo sobre la ocurrencia o aceleración de fenómenos erosivos de acuerdo a los parámetros siguientes:

- Que tenga el menor volumen de cortes, rellenos y botaderos de residuos.
- Que se aleje de los focos existentes de erosión.
- Que intercepte la menor cantidad de área de escorrentía.
- Que produzca el menor número de puntos de concentración de aguas.
- Que no afecte el régimen de aguas subterráneas.
- Que tenga la menor área de taludes expuestos.

Las alternativas viales escogidas deben ser presentadas para revisión y aprobación por parte de la Autoridad Ambiental y la Secretaría de Obras del Departamento, en donde se analiza si el alineamiento pueda afectar negativamente los procesos erosivos y las obras construidas para el control de la erosión.

Criterios De Manejo Zonas de Corte de Vías Terrestres. Todos los cortes que se realicen deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Sobre la corona del talud deberá diseñarse un control de aguas lluvias, mediante cunetas revestidas en concreto.
- Deben diseñarse cunetas intermedias mínimo cada cuatro (4) metros de altura, así como cunetas en el pie del corte, proyectando las correspondientes entregas hasta los puntos de descarga permisibles (colector pluvial o cauce receptor).
- Las pendientes de los taludes deben ser tales que se garantice un factor de seguridad contra el deslizamiento superior a 1.5. La pendiente máxima permisible en cortes de vías terrestres es de 1 vertical a ½ horizontal (1V: 0.5 H).
- En todos los sitios en los cuales se detecten afloramiento de aguas subterráneas en el talud deben diseñarse y construirse las obras de control al respecto, como son: subdrenes o filtros, pantallas interceptoras en gaviones y/o subdrenes de penetración horizontal.
- Los taludes se deben revegetalizar, presentando un diseño detallado sobre el diseño, construcción y mantenimiento de estos sistemas.
- En casos excepcionales para los taludes con pendiente superior a 1H: 1/2 V, se analizará la posibilidad de diseñar y construir muros o pantallas ancladas de acuerdo con las normas y especificaciones de INVIAS.
- Debe reforestarse la totalidad del área de los taludes abajo y arriba de la vía desde las quebradas (si las hay) hasta la divisoria de aguas.

Manejo de Aguas de Escorrentía.

- El proyecto deberá incorporar el control de aguas lluvias mediante la captación conducción y entrega de la escorrentía superficial.
- No se permite la entrega sobre áreas donde pueda generar procesos erosivos o impactos ambientales negativos.

Requisitos Mínimos que deben cumplir los Puentes. Todos los puentes que se construyan en sectores urbanos y rurales deben cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- La luz total del puente debe ser superior al ancho total de la zona de inundación para la creciente máxima (500 años), medida antes de la construcción del puente.
- El gálibo libre del puente debe estar a una altura superior a un metro por encima de la cota de inundación para la creciente máxima (500 años).

ARTICULO 157. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.

Son las áreas aledañas a las vía Panamericana (Vía nacional Tunja – Bucaramanga) , que puede ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, estos corredores viales se localizan también sobre las vías de primero y segundo orden dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de la cabeceras municipal y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

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

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

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

Uso principal: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

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

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

Usos prohibidos: Industrias, minería y parcelaciones.

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

ARTÍCULO 158. DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS.

- ⊕ Obrar de conformidad con la Resolución 541 de 1995, sobre manejo integral de escombros.
- ⊕ Los sitios de disposición de escombros y tierra serán fijados por el municipio de SANTANA en concordancia con el diseño de la vía y podrán ser terrenos del estado y /o particulares. En cualquiera de los dos casos se requiere elaborar previamente obras mínimas de drenaje y estabilización que serán definidas por INVIAS y/o la secretaria de Obras del Departamento y el aval ambiental de la Autoridad Ambiental, para cada caso particular.
- ⊕ El propietario de predios particulares podrá hacer la solicitud ante CORPOBOYACA, con el objeto de fijar el tipo de obras de adecuación requeridas y el alcance en cuanto al volumen de disposición, así como las limitaciones de uso que tiene el terreno habilitado.
- ⊕ Los sitios autorizados para la disposición de escombros y demás elementos especificados anteriormente, se encontrarán convenientemente señalizados.
- ⊕ No se permite la disposición de tierras, arenas, cascajo y escombros provenientes de demoliciones y basuras, sobre los barrancos y escarpes.
- ⊕ Para adelantar la actividad de disposición de tierras, arenas, cascajo y escombros, se requiere para cada caso particular la autorización escrita por parte de la CORPOBOYACA.

ARTÍCULO 159. SERVICIOS BASICOS RURALES.

Los servicios públicos rurales están referidos a: 1.) Suministro de agua potable, 2.) sistemas para la eliminación de excretas, 3.) Desechos Sólidos, 4.) Sistema de energía eléctrica, 5.) Telefonía, como pieza fundamental del desarrollo en el sector rural; con lo cual se pretende disminuir los riesgos en salud a fin de mejorar la calidad de vida de la población en el Municipio de Santana.

ARTÍCULO 160. POLÍTICAS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS RURALES.

El mejoramiento del bienestar social de toda la sociedad de Santana, mediante la intervención en la calidad y ampliación de cobertura de los servicios sociales básicos.

Modernizar y hacer eficiente la prestación de los servicios públicos de su competencia para una mejor calidad y mayor cobertura.

Comprenden las orientaciones para el mejoramiento en la prestación de los servicios públicos a nivel rural, para lo cual se requiere de la implementación de las siguientes acciones:

Acueductos: Mejoramiento de la calidad del servicio y aumento de la infraestructura de suministro de agua a la comunidad rural a través de:

Optimización del sistema de acueducto regional del municipio de Santana.

Mantenimiento y mejoramiento de acueductos veredales existentes en el municipio.
Gestionar los estudios respectivos para ubicar pozos subterráneos (acuíferos).
Construcción de reservorios transitorios mientras se diseñan acueductos y distritos de riego para las diferentes veredas.
Elaboración de estudios geoelectricos y geotécnicos que garanticen la cantidad y calidad de las fuentes de agua subterránea.
Perforación de pozos profundos para el abastecimiento de acueductos rurales teniendo en cuenta un estudio detallado hidrogeológico por parte de un geólogo.
Mantenimiento y mejoramiento de captaciones y conducciones de agua individuales en todas las veredas.

Saneamiento Básico: Promover el desarrollo de acciones para el manejo de excretas y aguas servidas, tendientes a disminuir los riesgos en salud y mejorar el saneamiento ambiental, mediante la dotación e implementación en las viviendas rurales de baterías sanitarias, pozos sépticos, red de conducción de aguas residuales y sistemas de infiltración para la eliminación de excretas, así:

Mejoramiento de viviendas rurales (para erradicar con el hacinamiento y características físicas inadecuadas)
Construcción de unidades sanitarias y sistema de eliminación de aguas residuales en las viviendas rurales.
Construcción de pozos sépticos para el manejo de aguas residuales en las viviendas rurales.
Construcción de viviendas de interés social para reubicación de hogares en zonas de riesgo en el área rural del municipio de Santana.

Residuos Sólidos: Promover la cultura del manejo integral de Residuos sólidos, a través de la capacitación a la comunidad para el tratamiento e implementación de sistemas de eliminación (ejem: compost, lombricultura) de desechos en la zona rural.

Energía Eléctrica: Apoyo para el desarrollo de proyectos que beneficien a las comunidad rural del municipio de Santana en la ampliación de la cobertura del servicio de suministro en energía eléctrica.

Instalación del servicio de energía eléctrica para todas las viviendas que no poseen el servicio en cada una de las veredas.
Ampliación del programa de puntas y colas para las todas las veredas del municipio de Santana.

Telecomunicaciones: Gestionar la ampliación de la infraestructura de telecomunicaciones, la reposición del sistema de paneles solares o adaptación a los centros de Atención en las veredas más alejadas del casco urbano.

Ampliación de la cobertura del servicio de telefonía rural para todas las veredas del municipio que no cuentan con este servicio.

Combustible Para La Cocción. Promoción de procesos de siembra de bosques de leña asociado a la utilización para la cocción de alimentos.

Mejoramiento al manejo comunitario del combustible para la cocción en el sector rural.

ARTICULO 161. SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES RURALES.

Corresponde de una parte a las edificaciones institucionales destinadas a la prestación de servicios sociales de educación y salud, requeridas en el área rural, en términos de su funcionalidad, accesibilidad y asistencia. El mejoramiento del bienestar social y cultural de toda la comunidad de Santana, mediante la intervención en la calidad y ampliación de cobertura de los servicios sociales básicos, el desarrollo y la institucionalización de los mecanismos de participación social y comunitaria,

la transformación de valores culturales sobre la convivencia pacífica y la identidad local con énfasis en los grupos poblacionales más vulnerables.

ARTÍCULO 162. EDUCACIÓN EN EL SECTOR RURAL.

Se propone para el municipio de Santana, una educación que integre la comunidad y la institución escolar, que fomente los valores, despierte el pensamiento, que lleve a la superación personal y genere un compromiso de todos para superar los problemas, de modo que nos amplíe el horizonte para que a través de todas las formas de educación: formal, no formal e informal recuperemos la credibilidad en nuestras instituciones.

ARTÍCULO 163. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SECTOR EDUCATIVO.

- ⊕ Diseñar e implementar iniciativas que tiendan a apoyar y mejorar la tecnificación y modernización institucional de la dirección de núcleo Educativo, acorde con los requerimientos exigidos para asumir el liderazgo en la ejecución del Plan Decenal de Educación.
- ⊕ Mejorar los ambientes de los establecimientos educativos, a través de ampliar la capacidad de espacio físico para atender los requerimientos espaciales y funcionales en algunos centros educativos para ofrecer un mejor servicio.
- ⊕ Implementar programas de educación rural a adultos y jóvenes a fin de disminuir el analfabetismo. Implementar el Grado Cero de las escuelas rurales con el fin de que los niños del municipio a temprana edad para desarrollar a recibir una formación educativa completa e integral.

ARTÍCULO 164. POLÍTICAS PARA EL SECTOR EDUCATIVO EN LA ZONA RURAL.

- ⊕ Mejorar la calidad de la educación a través de la adecuación y dotación de los ambientes escolares en los centros educativos rurales del Municipio de SANTANA.
- ⊕ Reducción del Analfabetismo.
- ⊕ Realizar alianzas y acuerdos intersectoriales e interinstitucionales para la educación.
- ⊕ La terminación, mantenimiento y adecuación de las instalaciones de la planta física de las instituciones de primaria y secundaria del sector rural.
- ⊕ Instalación de los servicios básicos de Agua, energía, pozos sépticos, en instituciones carentes de estos servicios, así como la reparación de las redes y accesorios.
- ⊕ Fortalecimiento de la educación vocacional hacia la formación para el trabajo con aprendizajes que logren apoyar la economía urbana y rural del municipio.
- ⊕ Fortalecimiento en la formación permanente de Docentes y directivos.

ARTÍCULO 165. ACCIONES DEL SECTOR EDUCATIVO EN LA ZONA RURAL.

- ⊕ Fortalecer la calidad del servicio educativo (preescolar, primaria y básica -media) del municipio de SANTANA.
- ⊕ Promoción e implementación de programas para la validación y terminación de la educación primaria, básica y media de jóvenes y adultos en el municipio de SANTANA.
- ⊕ Erradicación del analfabetismo en el municipio de SANTANA.
- ⊕ Implementación de programas para la capacitación escolar en el municipio de SANTANA, (danzas, música, deportes, manualidades, artesanías, huerta escolar, formación en valores y derechos humanos etc.)
- ⊕ Implementación de programas de educación no formal en el municipio de SANTANA.
- ⊕ Implementación de talleres para padres de familia en los establecimientos educativos de primaria, básica y media vocacional del municipio
- ⊕ Mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura física de las escuelas rurales del municipio.
- ⊕ Dotación y mantenimiento de restaurantes escolares en los Centros e Instituciones Educativas:
- ⊕ Mejoramiento, mantenimiento y ampliación de la infraestructura física y dotación de la institución educativa colegio integrado SANTANA.
- ⊕ Mejoramiento, mantenimiento, dotación y ampliación de la infraestructura física de los Centro Educativo.
- ⊕ Dotación de mobiliario, equipos y material pedagógico de los centros educativos.

- ⊕ Cobertura a todos los centros educativos del servicio de transporte escolar en el municipio de SANTANA.

ARTÍCULO 166. SALUD EN EL SECTOR RURAL.

Este programa está orientado a promover y crear las condiciones de acceso en toda la población al servicio en todos los niveles de atención. Los proyectos de este programa se deben orientar hacia la vigilancia y correcta aplicación del sistema de información a los beneficiarios para la afiliación al sistema general de seguridad social en el régimen subsidiado; también estarán encaminados a la integración de las acciones que realizan la población, los servicios de salud, las autoridades sanitarias y los sectores sociales y productivos para garantizar, más allá de la ausencia de la enfermedad, mejores condiciones de salud física y síquica de los individuos y las colectividades.

ARTÍCULO 167. OBEJTIVOS DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.

Ampliar la cobertura de servicios médicos asistenciales y régimen subsidiado favoreciendo a la población rural más necesitada.

Dinamizar comités técnicos municipales y veredales para que a través de estos se avale el acceso de la población al sistema de seguridad social en salud, teniendo en cuenta la población con mayor índice de necesidades básicas insatisfechas NBI para aplicar la equidad.

Mejorar y ampliar las instalaciones físicas existentes en el sector rural para responder al reto de la reforma de seguridad social.

Contribuir a mejorar y mantener la salud de la población rural del municipio mediante el desarrollo del Plan de Atención Básica (PAB), con énfasis en la promoción, la prevención de la enfermedad, saneamiento ambiental y la vigilancia epidemiológica.

Impulsar el proceso de Modernización en servicios de la salud, mediante la capacitación del personal en áreas específicas de atención, prevención y divulgación de eventos concernientes a mejorar y ampliar la cobertura en salud.

Aumentar la cobertura de prestación de servicios, sobre todo en el sector rural, buscando la mayor participación comunitaria posible para atender los grupos de población de más bajos recursos.

ARTÍCULO 168. POLÍTICAS DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.

- ⊕ Promoción de estilos de vida saludable en la población rural, mediante: la promoción y capacitación en salud; mejoramiento y dotación de las infraestructuras físicas, la ampliación de la cobertura, prevención de la enfermedad y vigilancia en salud, Promoción de hábitos de vida saludables.
- ⊕ Dinamización del comité técnico municipal de evaluar del SISBEN para que a través de éste se avalúe el acceso de la población de SANTANA, al sistema de seguridad social en salud.
- ⊕ Modernización en servicios de la salud, mediante la capacitación del personal en áreas específicas de atención, prevención y divulgación de eventos concernientes a mejorar y ampliar la cobertura en salud.

ARTÍCULO 169. ACCIONES DEL SERVICIO DE SALUD EN LA ZONA RURAL.

- ⊕ Ampliación de la cobertura a beneficiarios del régimen subsidiado de salud niveles uno y dos del SISBEN
- ⊕ Actualización del sistema de selección de beneficiarios SISBEN.
- ⊕ Fortalecimiento del sistema general de salud en el municipio para convertir el Centro De Salud en EPS.
- ⊕ Dotación y mantenimiento de los puestos de salud.
- ⊕ Construcción y dotación de dispensarios para todas las veredas.
- ⊕ Fortalecimiento del Plan De Atención Básica P. A. B.
- ⊕ Ampliación de cobertura en bonos alimenticios y dotación a hogares infantiles y programa suma del área urbana y rural.

ARTÍCULO 170. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.

El espacio público rural se formula de una parte como el elemento paisajístico, desarrollado sobre la infraestructura vial rural como espacio público articulador de las comunidades veredales y las áreas recreativas y deportivas que dinamizan la convivencia en las comunidades.

ARTÍCULO 171. OBJETIVOS DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.

- Organizar, capacitar y fomentar la recreación, el deporte y el aprovechamiento del tiempo libre, que contribuyan a promover lazos de amistad y de convivencia en la comunidad.
- Fortalecer la cobertura de los escenarios recreativos y sociales rurales (canchas, polideportivos, juegos infantiles, aulas culturales), orientado hacia la infraestructura física, la administración, el mantenimiento y remodelación de las áreas existentes, la construcción de nuevos polideportivos, parques infantiles y espacios de convivencia comunal en establecimientos educativos y veredas.

ARTÍCULO 172. POLÍTICAS DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.

Comprenden las orientaciones para la consolidación del sistema de espacios públicos rurales, para lo cual se requiere de la implementación de las siguientes acciones:

- ⊕ Apoyar actividades deportivas y culturales que promuevan la integración, desarrollo físico-social de la población, orientada al aprovechamiento del tiempo libre; rescate, conservación y promoción de las tradiciones e identidad cultural del municipio de SANTANA.
- ⊕ Mejoramiento, mantenimiento, construcción y dotación de los escenarios recreativos y deportivos de las escuelas veredales, sitio de encuentro de las comunidades del sector rural.
- ⊕ Iniciar la arborización en la malla vial secundaria y terciaria, sobre las áreas de derecho de cesión de estas vías.

ARTÍCULO 173. ACCIONES DE ESPACIO PÚBLICO RURAL.

Construcción de polideportivos o canchas multifuncionales en las instituciones y centros educativos de las Veredas.

Mantenimiento de polideportivos en las instituciones de las Veredas.

Construcción, dotación y mantenimiento de áreas de juegos infantiles para las escuelas rurales.

Construcción y/o adecuación, dotación y mantenimiento de salón comunal en las Veredas.

ARTÍCULO 174. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO RURAL.

Con fundamento en el decreto 1504 de 1998 y el Modelo Territorial propuesto se establecen los siguientes elementos del espacio público rural:

Áreas Integrantes del Sistema Vial: Constituyen los elementos de circulación peatonal y vehicular de las vías rurales, se propone:

NOMBRE	LOCALIZACIÓN.	ACCIÓN.
Zona verde, derecho de vía.	Vías Secundarias: 10 metros a cada lado de la vía. Vías Terciarias: 8 metros a cada lado de la vía.	Protección, reforestación y mantenimiento
Obras de arte, puentes, taludes	A lo largo de la vías rurales	Mantenimiento y construcción

Áreas Articuladoras del Espacio Público y de Encuentro: Conformados por las áreas deportivas de las escuelas rurales, se propone:

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	USO	MANEJO
Construcción Áreas deportivas	Totalidad de veredas del municipio.	Deportivo recreativo y	Construcción.
Mantenimiento y dotación	Totalidad de veredas del municipio.	Deportivo y Recreativo	Terminación, remodelación y

Polideportivos			mantenimiento
Construcción de Juegos infantiles	Totalidad de veredas del municipio.	Deportivo y recreativo	Construcción
Construcción y dotación de auditorios culturales	Totalidad de veredas del municipio.	Social, cultural y recreativo.	Construcción y dotación.
Mantenimiento y mejoramiento de los auditorios	Totalidad de veredas del municipio.	Social, cultural y recreativo	Mejoramiento, remodelación y mantenimiento

Fuente: Álvaro Castañeda Torres, 2005.

ARTICULO 175. SERVICIOS DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

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

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

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

ARTICULO 176. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

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

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

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

ARTICULO 177. SISTEMA DE RECREACIÓN Y TURISMO.

Son sitios puntuales que promueven el turismo nacional y extranjero. En el municipio de Santana encontramos sitios de potencial recreativo como la hoya del río Suárez, el paisaje de llanura y hacia el suroriente las cimas de las zonas productoras de agua.

Usos:

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

Fuente RES.276/99.Corpoboyacá

Áreas culturales, históricas y de protección del paisaje.

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

Fuente RES.276/99.Corpoboyacá

PARTE IV. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL COMPONENTE RURAL.

ARTICULO 178. DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Santana, los programas y proyectos constituyen el diseño de medidas específicas, que articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan la direccionalidad y posibilidades de gestión al proceso de planificación; así como también buscan el logro de la consolidación del desarrollo de la visión a futuro, por esta razón el municipio adoptará los programas y proyectos respectivos, dentro del Componente Rural, que hacen parte integral de la Gestión y Financiación y el Programa de Ejecución del corto plazo.

TITULO V. PROGRAMAS Y PROYECTOS AMBIENTALES

CAPITULO I. DE LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MICROCUENCAS

ARTÍCULO 179. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL PROGRAMA DE CONSERVACIÓN.

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

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

Implementétese los proyectos para la conservación y protección de microcuencas, rondas de río (zona de 30 mts a lado y lado del cauce), quebradas, nacimientos y zona de acuíferos. Restauración y revegetalización de microcuencas con especies nativas afectadas por la desertización y disposición inadecuada de las aguas residuales en suelo rural.

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

ARTÍCULO 180. OBJETIVOS PARA LA ZONIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.

Zonificar las microcuencas del Municipio.

Determinar el estado actual de las zonas de acumulación, zonas de amortiguamiento, recarga hídrica y corredores de protección de cauces.

Determinar caudales, medir los parámetros de calidad del agua (análisis fisicoquímicos) y realizar los balances hídricos, en cada una de las diferentes épocas del año.

Efectuar el levantamiento cartográfico detallado (escala 1:10000 y/o 1:5000) y actualizar la cartografía de las microcuencas.

- Inventariar y ubicar por medio de GPS (georeferenciación) acueductos veredales, sistemas de riego y demás usos dados al recurso.
- Caracterizar las microcuencas estableciendo las directrices de uso, acciones de conservación, medidas de saneamiento y restricciones a los tipos de vertimientos.
- Fortalecer el Sistema de Información Geográfico (S.I.G.) que permita manejar la información obtenida y su actualización periódica.
- Georeferenciar todos los sitios de importancia hídrica, para cada una de las microcuencas por medio de un Sistema de Información Geográfica.

ARTÍCULO 181. OBJETIVOS DE LA RESTAURACIÓN Y REVEGETALIZACIÓN DE LAS MICROCUENCAS.

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

ARTÍCULO 182. OBJETIVO DEL SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

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

ARTÍCULO 183. ACCIONES DE SANEAMIENTO BÁSICO RURAL.

Adóptese las siguientes acciones para el saneamiento básico rural:

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

ARTÍCULO 184. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE ACUEDUCTOS TÉCNICOS VEREDALES.

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

ARTÍCULO 185. DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS DE MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS RURALES.

El diseño busca dar un tratamiento adecuado a estos residuos sólidos rurales, a través del análisis de aspectos básicos, como la disposición adecuada de residuos sólidos orgánicos biodegradables

y su tratamiento casero, para la generación de abono orgánico y dada la facilidad de acceso y la cercanía de algunas zonas rurales al casco urbano se deben diseñar rutas veredales de recolección de basura, enfocadas especialmente a materiales no biodegradables susceptibles de ser reciclados; además de ofrecer capacitación comunitaria sobre la selección, manejo y disposición de residuos sólidos.

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

ARTÍCULO 186. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

Adóptese los siguientes proyectos para la conservación de las áreas de especial significación ambiental: Miradores, Escarpes de las zonas de recarga hídrica del municipio de SANTANA.

ARTÍCULO 187. ACCIONES DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

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

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

ARTÍCULO 188. ACCIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.

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

ARTICULO 189. DIVULGACIÓN DE LA CULTURA AMBIENTAL.

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

Todas estas acciones adoptadas deben tener como fin el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes del municipio.

TITULO VI. GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 190. DEFINICIÓN.

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

ARTICULO 191. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.

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

CAPITULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTICULO 192. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.

A nivel de gestión urbanística, los instrumentos de planificación, encuentran su expresión a través de las Unidades de Actuación Urbanística (Art. 39)⁵ y de los Planes Parciales (Art. 19). La Ley

⁵ Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende... una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Estas cargas incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones. El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las

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

ARTICULO 194. LOS PLANES PARCIALES.

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística. Para el caso de SANTANA no aplica la elaboración de planes parciales, sin embargo se establecen los lineamientos de manera genérica.

ARTICULO 195 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

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

ARTICULO 196. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Están basados en el artículo 82 de la Constitución Política Nacional y bajo la consideración de que “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones” la Ley 388 de 1997, definió y reglamentó el instrumento de la Plusvalía y estableció que fuera el Honorable Concejo municipal, quien estableciera, mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios y la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado⁶.

ARTÍCULO 197. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del

previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. (Art. 39).

⁶ Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento: Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. (Art. 77)

desarrollo urbano en el Municipio así como al mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del territorio municipal.

La Ley 388 de 1997, definió y reglamentó el instrumento de la Plusvalía y estableció que fuera el Honorable Concejo municipal, quien estableciera, mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios y la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado⁷.

ARTICULO 198. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.

Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º, de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

La incorporación de suelo rural a suelo urbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

PARÁGRAFO 1. Los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 de la Ley 388 de 1997 establecen el procedimiento para el cálculo de la Plusvalía, la forma de liquidación, la revisión, la exigibilidad, la forma de pago y la destinación de los recursos que se obtengan mediante este instrumento, que deben orientarse fundamentalmente a compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social; construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado; ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano; financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general; actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística; Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana; fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

ARTÍCULO 199. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

La aplicación en la plusvalía en el Municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las previsiones de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y a las del Estatuto General de Participación en Plusvalía que mediante

⁷ Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento: Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. (Art. 77)

Acuerdo Municipal de carácter general adoptará el Concejo de Santana por iniciativa del Alcalde.

ARTÍCULO 200. EXONERACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

No se causará gravamen de plusvalía cualquiera que sea el hecho generador de la misma, a cargo de los propietarios de inmuebles localizados en el municipio de Santana susceptibles de urbanizarse, en proceso de urbanización o resultantes de los procesos de urbanización, que conforme a las normas urbanísticas respectivas deban ser destinados exclusivamente a la construcción de Viviendas de Interés Social.

De la misma manera no se causará participación en plusvalía por ninguno de los hechos generadores contemplado en la Ley a cargo de las viviendas de interés social, cualquiera que haya sido el precio de adquisición de las mismas, construidas o que se construyan hacia el futuro en el Municipio durante el periodo de los cinco (5) años siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se haya transferido la propiedad a su primer beneficiario y siempre que este no haya incurrido o no incurra en incumplimiento alguno de los condicionamientos que la Ley establece para la adquisición de este tipo de viviendas y/o para haber accedido al respectivo subsidio familiar de vivienda.

ARTÍCULO 201. EXPENSAS, TASAS Y TARIFAS.

En cumplimiento del decreto 1052 de 1998, la Administración Municipal en un plazo no mayor de treinta (30) días, reglamentará las expensas por concepto de la expedición de licencias de urbanismo, construcción, modificación de licencias de urbanismo y construcción, consultas escritas, certificaciones, autorizaciones y cualquier otra información de las normas urbanísticas y por otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones aquellas actividades distintas a la expedición de una licencia, pero que están asociadas a éstas y que se pueden ejecutar independientemente de la expedición de una licencia, las cuales tienen dos categorías:

1. Aquellas donde la actividad y el pronunciamiento del Secretario de Planeación Municipal están determinados por la magnitud del proyecto expresada en metros cuadrados, cúbicos o lineales, tales como el visto bueno a la propiedad horizontal independiente a la licencia de construcción o la autorización para el movimiento de tierras. Estas expensas se determinarán por rangos dependiendo de los metros involucrados en la actuación.
2. Las demás, donde la actividad y el pronunciamiento del Secretario de Planeación Municipal están determinados por un procedimiento, tales como prórrogas o certificaciones de nomenclatura. Estas expensas deberán expresarse en salarios mínimos legales vigentes, diarios o mensuales, dependiendo de la complejidad del procedimiento.

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

PARÁGRAFO 3: La Contribución de Valorización. La contribución de valorización es un instrumento tradicional de financiación de las obras públicas que realiza los municipios. Tiene por

objeto recaudar el valor de la inversión, cobrando a los beneficiarios de la obra pública a los cuales se les incrementa el periodo de sus inmuebles por el valor agregado que genera el Estado.

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

Las Fuentes De Financiación Del Plan Vial Municipal Son: La Secretaría de Infraestructura y Transporte Departamental, INVIAS, el Fondo Nacional de Regalías, el Fondo de cofinanciación para la infraestructura urbana (FCIU), el Fondo para la Cofinanciación de vías, de Valorización, la Sobretasa al combustible automotor, Fondo de Solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Tasas y recursos propios.

Las Fuentes de Financiación del Plan de Equipamiento y Espacio Público son: el Departamento, FCIU, Valorización, Fondo de inversión urbana, Ministerio de Cultura y recursos propios.

Las Fuentes de Financiación del Plan de Servicios Públicos Domiciliarios son: el Departamento, CORPOBOYACA, Fondo de Inversión Urbana (FIU), Fondo de solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Valorización, Ministerio de Cultura, Fondo de cofinanciación para la infraestructura, FCIU y recursos propios.

Las Fuentes de Financiación del Plan de Vivienda son: recursos propios, FIU, FCIU e INURBE (en liquidación).

Las Fuentes de Financiación del Programa de Protección del Recurso Hídrico son: Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de BOYACA, Transferencias del sector eléctrico, CORPOBOYACA, Certificado de incentivo forestal (CIF) fondos municipales (tasas, derechos, indemnizaciones y multas) y recursos propios.

Las Fuentes de Financiación del Plan de Saneamiento Básico Urbano y Rural son: CORPOBOYACA, Recursos propios, Empresa privada, Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de BOYACA, Transferencias del sector eléctrico.

Las Fuentes de Financiación del Programa de Atención y Prevención de Desastres son: Recursos propios, ONAD, Oficina Nacional Atención y prevención de Desastres y la CAS.

Las Fuentes de Financiación del Programa de Protección de Ecosistemas Estratégicos son: Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de BOYACA, Transferencias eléctrico, CORPOBOYACA y recursos propios.

PARÁGRAFO 5: Para todos los efectos legales, el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal, establecerá para la aplicación de la participación en la plusvalía la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, según el rango señalado por la Ley 388 de 1997, acción a implementar en el corto plazo por el municipio de SANTANA.

ARTICULO 202. INSTRUMENTOS JURÍDICOS.

Son los instrumentos fundamentales para poder ordenar el territorio e inducir procesos de renovación y desarrollo y declaratoria de áreas de utilidad pública o interés social⁸. Para que un

⁸ Para tal efecto la Ley 388 modifica el artículo 10o. de la Ley 9a. de 1989 y establece que para efectos de decretar la expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación,

bien o inmueble pueda ser expropiado es necesario que sea considerado como de utilidad pública y de interés social, y en el caso de la expropiación por vía administrativa, que tenga el motivo de urgencia la cual debe ser declarada por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal, mediante acuerdo; declaratoria que debe estar basada en los siguientes criterios: precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, carácter inaplazable de las soluciones, consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas del E.O.T.⁹.

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

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria; los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria; los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria¹⁰. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.

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

⁹ En la medida en que es necesario la declaración previa de la utilidad pública y de interés social, del carácter de urgencia quedan excluidos los siguientes motivos: ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

¹⁰ En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no

Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social y en dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

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

PARÁGRAFO 1: La Enajenación Voluntaria. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial. La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria¹¹ y expropiación por parte de la entidad municipal competentes¹², quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (Art. 44)

urbanizada o construida. Los términos empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud. Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

¹¹ En el artículo 61 de la Ley 388 se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria, regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquiriente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

¹² El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas

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

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

El pago de los inmuebles adquiridos mediante este procedimiento se hará a plazos, siempre y cuando el precio del inmueble no sea inferior a doscientos salarios mínimos mensuales legales, cuyo pago será de contado. De acuerdo con el precio del inmueble se paga entre el 20% y el 40% en efectivo y el saldo se paga en cuotas anuales (entre 6 y 8) a través de emisión de pagarés de reforma urbana. La tasa de interés a aplicar a los pagarés corresponde al 80% del incremento porcentual del IPC de los 6 meses anteriores a cada vencimiento. Lo anterior permite concluir que el evento en el cual el propietario no llegue a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, éste es castigado en la forma de pago: a plazos y a tasa de interés baja. Adicionalmente, en éste evento, el Municipio puede emitir pagarés de reforma urbana y financiar la adquisición durante el plazo establecido por la Ley 9a de 1989 según el precio de los inmuebles. De otra parte, los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio mediante expropiación judicial pueden provenir de su presupuesto (actual o futuro), o de un tercero que puede ser privado o público, con quien vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, pueden concurrir recursos de un particular o CORPOBOYACA, de la empresa de servicios públicos, de los fondos municipales de vivienda, entre otros.

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

de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades." (art. 59, Ley 388).

licencias urbanísticas. La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

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

ARTICULO 203. EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

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

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

PARÁGRAFO 2: La Compensación. Es el instrumento que permite compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles, definidos en el EOT, en los planes parciales y demás instrumentos

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

Esta carga, derivada del ordenamiento, puede ser compensada mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten por el Concejo Municipal mediante Acuerdo. El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión¹³. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la administración municipal podrá constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

También puede haber compensación por obras, cuando con la construcción de una obra pública se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece la Ley y este Acuerdo. La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria, previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%). Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la

¹³ La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez, y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología: a) La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación; b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación; c) Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión; d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes. En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997.

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

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial. Los municipios deben establecer estímulos tributarios, tales como la disminución de la tarifa de impuesto predial, o reclasificar estos inmuebles como de estratos 1 y 2, estableciendo condiciones sobre el manejo y ocupación de los mismos. También pueden otorgar derechos de edificación y de desarrollo que son títulos que pueden utilizar los propietarios y otros urbanizadores para pagar el impuesto de construcción u otros impuestos en otras zonas de la ciudad. La Corporación Autónoma Regional de BOYACA - CORPOBOYACA puede también establecer beneficios tributarios sobre los inmuebles localizados en zonas de amenaza por Geodinámica externa, protección, conservación, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de estas zonas libre de ocupación. De esta manera, la adquisición de suelos para los parques previstos en estas zonas se puede diferir en el tiempo sin riesgo de deterioro.

PARÁGRAFO 3: Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los EOT, establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen. Se adquieren por medio de licencias y son: a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del EOT y los instrumentos que lo desarrollen; b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del EOT y los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo son emitidos por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora¹⁴, donde es permitida su utilización y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el EOT y los instrumentos que lo desarrollen.

Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del

¹⁴ Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; no tienen caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emiSANTANA.

Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

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

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

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

ARTÍCULO 204. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

. ENTIDADES COMPETENTES.

El Municipio es competente para adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales, y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en el mencionado Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, o expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.

ARTÍCULO 205 OBJETO ESPECÍFICO DE LA ADQUISICIÓN.

El objeto específico de la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, o el programa, el proyecto o la adecuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en el Artículo 9 de la Ley 9 de 1989, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico de carácter especial que así lo declare. Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

ARTÍCULO 206. ANUNCIO DEL PROYECTO.

Para los efectos previstos en el párrafo del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio individual de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar, de la siguiente manera:

Mediante la publicación en la Gaceta Municipal del acto mediante la cual se ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico, que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de inmuebles y a través de la divulgación de la iniciativa o del acto administrativo en un diario de amplia circulación en el Municipio y en una radiodifusión que tenga cobertura local como mínimo.

ARTÍCULO 208. LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS.

Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo levantamiento topográfico con puntos referenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los levantamientos deberán ser enviados a la División de Cartografía del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Boyacá para que dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al envío, la autoridad catastral los apruebe o por el contrario, para que de manera motivada se manifieste sobre las modificaciones necesarias para que la información predial de los levantamientos se ajuste a la realidad material y jurídica del inmueble.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi podrá utilizar los mencionados levantamientos como fuente de información para efectuar las actualizaciones catastrales que consideren convenientes.

Los Directores, Gerentes y representantes de las entidades competentes responderán por la idoneidad en los profesionales con quienes contraten la realización de los levantamientos topográficos.

ARTÍCULO 209. ESTUDIO DE TÍTULOS.

Identificado el inmueble objeto de la adquisición, la entidad adquirente ordenará la realización del respectivo estudio de títulos, tendiente a identificar las medidas de saneamiento que sean necesarias antes, durante o con posterioridad a la adquisición.

ARTÍCULO 210. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN FISCAL.

La entidad pública adquirente podrá demandar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la Tesorería Municipal y a cualquier otra entidad que pueda disponer de información relativa a la situación fiscal de inmuebles en el Municipio, siendo actualizada e inmediata esta información.

ARTÍCULO 211. TRABAJO DE CAMPO. INVENTARIO DE INMUEBLES Y MEJORAS.

Según la naturaleza de los bienes objeto de la adquisición la entidad adquirente podrá coordinar una o más visitas al inmueble objeto de la adquisición a fin de poder determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones y la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares, etc.

Como resultado de la visita la entidad debe realizar un acta, en la que conste un inventario de las construcciones, mejoras de instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.

ARTÍCULO 212. AVALÚO.

La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a cualquiera de las actividades previstas en el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, se regirá por lo dispuesto sobre la materia en la Ley 388 de 1997, y en sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 213. OFERTA DE COMPRA.

Con base en el levantamiento topográfico aprobado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el estudio de títulos, en el estudio de la situación fiscal y en el avalúo correspondiente, el representante legal de la entidad interesada expedirá un oficio por medio del cual exprese su decisión de adquirir el bien inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formalice la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

La notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la oferta de compra la entidad adquirente deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

ARTÍCULO 214. PROCESO DE NEGOCIACIÓN.

En firme el acto administrativo de la oferta en las condiciones, los efectos de esta se regulan por lo dispuesto en los artículos 845 y subsiguientes del Código de Comercio. Serán susceptibles de negociación entre la entidad adquirente y el propietario todos los aspectos del proyectado contrato que no estén regulados de manera imperativa por la Ley.

El proceso de negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra.

ARTÍCULO 215. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Si, dentro del plazo establecido en el inciso segundo del Artículo anterior el precio es aceptado por el titular del derecho real que se pretende y se alcanza un acuerdo sobre todo los aspectos susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación según el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la Ley establece para cada caso. Tanto a la promesa como a la escritura se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble objeto de la adquisición.

ARTÍCULO 216. GARANTÍA PARA EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO.

Siempre que se hubiere practicado la entrega real y material del inmueble a favor de la entidad adquirente, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante la cual se le garantice al vendedor, por este medio, el pago incondicional de los saldos del precio, que quedaren pendientes, a partir del momento de otorgamiento de la escritura mediante la cual se formalice el acto de enajenación.

ARTÍCULO 217. REGISTRO DEL ACTO DE ADQUISICIÓN.

Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria, procederá a su registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos competente.

Una vez inscrito del acto de enajenación en el folio de matrícula del inmueble adquirido se realizará la cancelación del registro de la oferta de compra.

CAPITULO III. GESTIÓN RURAL

ARTICULO 218. PLANES ESPECIALES RURALES.

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

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

ARTICULO 219. NORMATIVIDAD PARA LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN.

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

a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de uso sobre el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación Autónoma regional de BOYACA CORPOBOYACA, conserva sus facultades para el diligenciamiento de las respectivas licencias ambientales. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determina en el siguiente cuadro:

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

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

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

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

ARTICULO 220. SEGÚN LA CLASE DE SUELO.

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

ARTICULO 221. NORMAS PARA DESARROLLOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 222. PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

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

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

ARTICULO 223. PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN.

Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector, la vereda o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en la zona rural, acorde con el espacio público y el equipamiento contempladas en el EOT, el presente Acuerdo, consecuentemente con lo que determine la Secretaría de Planeación Municipal.

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

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

ARTICULO 224. PARA EL ÁREA CONSTRUIDA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV. SISTEMA DE SEGUIMIENTO

ARTICULO 225. SEGUIMIENTO.

El seguimiento a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial, se hará sobre cada vigencia, por un lado por parte de la Secretaría de Planeación Municipal aplicando la herramienta Expediente Municipal, por otro lado la Corporación Autónoma Regional de Boyacá realizará el seguimiento a partir de indicadores.

PARÁGRAFO 1. GESTIÓN DEL EOT.

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

Artículo 226. Definición de Instrumentos de Gestión.

Entiéndase por instrumentos de gestión, todos los medios de que puede valerse la Administración Municipal y sus entidades descentralizadas, según el caso, para realizar eficaz y eficientemente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que les compete. Los instrumentos de gestión pueden ser: de planeamiento urbanístico, de actuación urbanística o de financiamiento del orden territorial.

PARÁGRAFO 1. Además de lo que se establece en este Acuerdo, los instrumentos de gestión deberán contemplar los mecanismos que garanticen una equitativa distribución de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados, según cada caso en particular.

PARÁGRAFO 2. Que se hace necesario establecer mecanismos de gestión para contribuir a la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, aplicando los objetivos, las estrategias y las políticas de éste, a partir de su organización política a través de mecanismos de división espacial, como de creación, apoyo y estímulo a organismos administrativos de base (Juntas de Acción

Comunal) y de organismos no gubernamentales; pues es a través de estos mecanismos que se puede hacer más eficiente las labores de administración y de planificación municipal y mejorar los canales de comunicación del gobierno con la sociedad civil.

ARTICULO 227. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN.

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

Artículo 228. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

A nivel de gestión urbanística, los instrumentos de planificación, encuentran su expresión a través de las Unidades de Actuación Urbanística (Art. 39)¹⁵. La Ley establece además, una serie de instrumentos que tienen que ver con la configuración de unidades de planeamiento para lo cual es necesario, en algunos casos, la reestructuración predial, afectar la propiedad territorial, establecer mecanismos de reparto de cargas y beneficios y definir los instrumentos.

El presente Acuerdo es el instrumento básico de planeamiento del desarrollo territorial de Santana. Igualmente son instrumentos de planeamiento de este municipio el programa de ejecución, y los decretos del Alcalde Municipal mediante los cuales se desarrolle y se reglamente el Esquema de Ordenamiento Territorial. También son instrumentos de planeamiento los permisos o las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificaciones relacionadas con ellas

PARÁGRAFO 1. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION.

Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio y las entidades municipales competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que les competan.

Son instrumentos de financiación, entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valoración, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo

¹⁵ Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende... una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Estas cargas incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones. El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. (Art. 39).

y construcción, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

ARTICULO 229. VEEDURÍAS CIUDADANAS.

Se creará para el seguimiento de la gestión del EOT. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación, un representante del sector urbano y un representante del sector rural, dos representantes de las asociaciones comunales, bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde.

ARTICULO 230. EL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN.

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

ARTICULO 231. ARTICULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO.

La estructuración del EOT de **SANTANA** está dada para que en el tiempo de vigencia, que es de diez (10) años o tres administraciones consecutivas, todos los programas con sus respectivos proyectos deban estar articulados a las proyecciones de cada plan de desarrollo, para que se cumpla con la ejecución por completo de cada uno de los requerimientos para un futuro ordenamiento del territorio y para que los proyectos no queden truncados; por esta razón la administración municipal debe velar por el cumplimiento de esta articulación en cabeza del alcalde, secretario de planeación, el comité territorial y la veeduría ciudadana.

CAPITULO V. GESTION Y FINANCIACION Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTICULO 232. ADOPCIÓN DE LA GESTION Y FINANCIACION.

Adóptense la Gestión y Financiación y los programas y proyectos contenidos en el mismo y que se encuentran en el Documento Técnico de Soporte, como parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial, para su ejecución a partir del corto plazo y con continuidad en el mediano y largo plazo. Su modificación estará sujeto a los mecanismos que se determinen para la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 233. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Adóptese el programa de ejecución para el período 2005 – 2007, el cual coincide en todas sus partes con el Plan Plurianual de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal de SANTANA 2004 - 2007, correspondiente a la presente administración. Para los siguientes períodos de gobierno, los programas de ejecución tendrán en cuenta los programas y proyectos establecidos para los componentes general, urbano y rural del Esquema de ordenamiento Territorial, definidos en la Gestión y Financiación, aprobado por las entidades respectivas.

Se firma en el municipio de Santana a los días del mes de de 2006