

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE SUCRE

MUNICIPIO DE CHALÁN

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO N° _____

PRESENTADO AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

POR: ALVARO MARTINEZ B.

ALCALDE MUNICIPAL

NOVIEMBRE DE 2000

PROYECTO DE ACUERDO N° ()
(NOVIEMBRE DE 2000)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN, 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 PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CHALAN, DEPARTAMENTO DE SUCRE, en usos de sus facultades constitucionales y legales conferidas especialmente por la ley 388 denominada Ley de Desarrollo Territorial y el decreto reglamentario 879 del 13 de mayo de 1998, y considerando:

1. Que el proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, son las herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.
2. Que el municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.
3. 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 Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios

deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹¹ de 1996 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.

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

ACUERDA:

ARTICULO 1. Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Chalán, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, cuadro, figuras y matrices que se mencionan en el documento técnico.

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

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

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

Coordinación administrativa e interinstitucional

Participación social

Equidad

Sostenibilidad

Competitividad

Equilibrio del desarrollo territorial

Función social y ecológica de la propiedad,

Prevalencia del interés público sobre el interés particular

Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5. El desarrollo territorial Municipal (ver [Plano General](#)) se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a) Consolidar el municipio de Chalán como centro regional de los Montes de María, que facilite la oferta general de las diferentes cadenas productivas y competitivas en un contexto regional y nacional.
- b) En el área urbana, se debe considerar el desarrollo como un proceso integral en los servicios básicos y domiciliarios; como también en infraestructura, empleo, seguridad social y ciudadana.
- c) Atraer mediante garantías reales de inversión a sus propias comunidades productivas a crear empresas bien sean asociativas productoras o comerciales o comercializadoras.
- d) Chalán como municipio de los Montes de María, basa su sistema económico en la agricultura y ganadería.

Por la ubicación geográfica y potencializando sus productos; el E.O.T. propone como despegue económico la agroindustrialización de productos como el tabaco y maíz. Se debe reforzar con la vocación ganadera.

- e) Desde la óptica de la ocupación del territorio en el área urbana; se propone el uso del suelo y ocupación del mismo, en la utilización actual del perímetro urbano; para en un futuro ocupar el perímetro propuesto por el E.O.T.

- f) Este sistema de ordenamiento implica recuperar y dotar el espacio público, ordenar y fortalecer las vías tanto en el área urbana como en lo rural.
- g) Dotar de equipamientos urbanos al Municipio y replantear la necesidad de construcción de vivienda social en condiciones de espacio y ambiente adecuado.
- h) Dotar de equipamiento urbano en servicios básicos y domiciliarios las áreas marginales.
- i) Crear condiciones de competitividad a las empresas e inversionistas para que tomen asiento en el Municipio y busquen el desarrollo, con generación de empleo que redunde en eficiencia y productividad.
- j) Adecuar la red de servicios básicos y domiciliarios, la red vial, espacio público y establecer condiciones de amoldamiento urbano para brindar una mejor calidad de vida en todos y cada uno de los habitantes del Municipio.
- k) Considerar el desarrollo dentro de un ambiente metropolitano, o de distrito sin detrimento de la autonomía e independencia de las entidades territoriales que lo conforman con el propósito de promover la competitividad solidaria con los sectores productivos de los municipios vecinos
- l) Ofrecer a empresarios e inversionistas condiciones que le permitan competir con eficacia y eficiencia en los mercados nacionales, regionales e internacionales; y que a su vez retribuyan en la generación de empleo para su propio desarrollo.
- m) Agroindustrializar el municipio y reforzar su vocación mejorando las condiciones y calidad de vida de la población

- n) Estabilizar y ordenar los barrios de invasión como los aledaños a las zonas de riesgo y reubicarlos y controlar el perímetro urbano - corregimental mediante una adecuada planificación del crecimiento y aprovechamiento del espacio libre actual.
- o) Recuperar y dotar el espacio público, reordenar y fortalecer las vías rápidas en la ciudad, como también facilitar sus accesos a las troncales nacionales. Este principio juega también ara el área rural.
- p) Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos institucionales y legales y las POLÍTICAS, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- q) Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- r) Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6. Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Chalán:

- a) Ser integrante básico de la red regional de municipios de la Costa Caribe.
- b) Crear la red integral de información y comunicación, para consolidar el área de los Montes de María y promover su desarrollo productivo y de los municipios vecinos, respetando el principio de autonomía.
- c) Poseer la red vial urbana y rural para integrar la base económica al Municipio.

- d) Respetar y preservar el medio natural y de patrimonio histórico.
- e) Promover como zonas de expansión de la ciudad para el desarrollo de proyectos sociales, recreación, cultura y deporte.
- f) Establecer espacios funcionales para el establecimiento de industrias, comercio, zonas residenciales con infraestructura de servicios confiables y con calidad.
- g) Articular equitativamente lo urbano con lo rural, para que se estimule el vivir en la cabecera de los corregimientos.
- h) Ordenar y estimular el uso y ocupación del espacio rural buscando la integración de las actividades productivas.
- i) Dotar de infraestructura de servicios sociales básicos domiciliarios y fuentes de empleo a los corregimientos.
- j) Constituir los centros poblados del Municipio de Chalán como centros de servicios y apoyo al desarrollo rural.
- k) Constituir zonas amortiguadoras en el territorio para proteger las áreas ambientales.
- l) Renovar el desarrollo de las áreas decadentes o subnormales mediante la optimización de los servicios públicos, red vial, sistema de transporte, vivienda, equipamientos y recuperación del espacio público.
- m) Promover y proteger las zonas de expansión para los proyectos sociales y el medio ambiente. Proteger el medio ambiente natural.
- n) Generar una red de información y comunicaciones ordenadas que integren y

consoliden el área metropolitana o distrito propuesto y se promueva el desarrollo productivo de los municipios vecinos, respetando su autonomía e incentivando actividades productivas con criterio de complementariedad mediante la gestión y dinamismo resultante de esa red.

- o) Respetar y preservar el medio natural y del patrimonio histórico minimizando el impacto que generarían los conflictos por la coexistencia de actividades industriales con referencia al desarrollo urbanístico para la actividad residencial
- p) Desarrollar las áreas vacantes de la zona desarrollada y promover la renovación y redesarrollo de áreas decadentes y subnormales mediante la optimización de los servicios públicos, red vial, sistema de transporte, dotación de equipamientos, el mejoramiento de la vivienda, su entorno y la construcción de vivienda nueva recuperando y disponiendo espacio público adecuado.
- q) Promover zonas de expansión de la ciudad para el desarrollo de proyectos sociales de recreación, cultura y deporte, con respecto del medio ambiente natural, concertación de la infraestructura urbana necesaria
- r) Disponer el ámbito del territorio para la oferta de inversionistas de espacios atractivos que permitan condiciones funcionales y ambientales óptimas para desarrollar actividades residenciales, industriales, con infraestructura de servicios confiables, sistema vial y de transportes que garantice una adecuada movilidad
- s) Constituir a los centros poblados como centros de servicios y apoyo al desarrollo rural generando una red ordenada que lo integre, consolide y complemente; asegurando una movilidad adecuada y condiciones atractivas, garantizando a los residentes vivienda digna, adecuada infraestructura de los servicios públicos y equipamientos
- t) Crear zonas amortiguadoras en el territorio para proteger las áreas ambientales. En

éstos se promoverán las actividades productivas sostenibles que generen empleo para que se conviertan en lugares que sean atractivos para invertir y vivir.

- u) Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- v) Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- w) Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7. Para lograr la ejecución del esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a) Integrar la zona de los Montes de María al desarrollo general de la Costa Caribe Colombiana y promover diferentes alternativas inmobiliarias al mercado de la región.
- b) Fortalecer el sistema de funcionamiento espacial en las relaciones INTRAMUNICIPAL - REGIONAL, mediante el mejoramiento del sistema vial municipal y la promoción del anillo vial o carretera vial de los Montes de María.
- c) Establecer una concentración y articulación de los esquemas de ordenamiento territorial con los municipios vecinos de la zona de los Montes de María, respetando la autonomía, los proyectos de interés común y plantear soluciones a los conflictos

límites si los hubiere, como también de los ecosistemas existentes.

- d) Revisar y adoptar las normas ambientales dentro de la normatividad urbano – rural para que esta aplicación sea acorde a la política del Municipio región.
- e) Estimular el desarrollo ordenado del área urbana mediante campañas de recuperación y conservación del espacio público.
- f) Promover la realización puntual de los establecimientos con vocación agroindustrial – comercial.
- g) Zonificar el uso de las áreas asociadas.
- h) Promover el establecimiento de actividades productivas que generen empleo a la población nativa de corregimientos y veredas.
- i) Iniciar el proceso de la integración rural - urbana, invirtiendo en infraestructura en lo social y en lo económico.
- j) Garantizar los convenios con las empresas prestadoras de los servicios básicos y domiciliarios para ofrecer atractivos de inversión a los empresarios e inversionistas propios y foráneos.
- k) Establecer frecuentemente talleres y seminarios de capacitación en las áreas urbana y rural para buscar la eficiencia en cada uno de los sectores.
- l) Proponer en los municipios vecinos la integralidad de programas y proyectos en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial para que la relación espacio funcional esté acorde al despegue y desarrollo de cada uno de ellos, pero con

fundamento de región; teniendo en cuenta la solución a los conflictos limítrofes y de los ecosistemas, si los hubiere.

- m) Contar con una adecuada red de servicios básicos y sociales, fácil accesibilidad a las redes de interconexión territorial y disponibilidad de áreas residenciales, espacio público y amoldamiento urbano para así brindar una mejor calidad de vida
- n) Descentralizar administrativamente el municipio de aquellos entes que por ley deben estar descentralizados buscando su eficiencia y eficacia, como también establecer las áreas puntuales de crecimiento industrial, residencial, comercial y en lo económico; buscando la consolidación de un sistema de producción y generación de empleo sostenible y competitivo.
- o) Integrar la zona norte del área urbana al corredor urbano de la costa Caribe Colombiana y promover condiciones para ofrecer alternativas inmobiliarias al mercado regional, nacional e internacional.
- p) Fortalecer el sistema urbano – rural, regional considerando la puesta en marcha de un plan de pavimentación vial que genere un sistema de transporte masivo de calidad de doble uso, de pasajeros y carga de influencia metropolitana y departamental
- q) Consistente en su carácter de municipio de vocación agrícola, ganadera y buscando su desarrollo y despegue económico; debe abrir y aplicar en todo su territorio pero con énfasis en el área urbana; áreas de industrialización o agroindustrialización, con localización y condiciones apropiadas para el desarrollo de proyectos de gran importancia, que generen empleo y por ende mejores condiciones de vida.
- r) Descentralizar administrativamente el municipio procurando que la administración se acerque a los reales problemas del ciudadano; para ello se propone en el área del desarrollo actual la determinación de tres zonas: Residenciales, industriales y

comerciales

- s) Estimular el desarrollo urbano mediante una agresiva campaña de recuperación, conservación y uso del **ESPACIO PUBLICO** considerando como tal los componentes naturales y artificiales que lo complementen
- t) Promocionar el establecimiento de actividades productivas que generen empleo a la población nativa del corregimiento y las veredas.
- u) Iniciar el verdadero proceso de integración rural urbana, mediante la inversión en infraestructura en lo social y en lo económico.
- v) Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal
- w) Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- x) Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.
- y) Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el esquema.
- z) Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

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

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del esquema.

METODOLOGÍA

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

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se creará el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial y que el Concejo municipal apruebe su elaboración.

PARÁGRAFO. Autorícese al señor Alcalde para contratar el sistema de información

geográfica Municipal (SIG)

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 14. Para contribuir la realización a cabalidad del esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15. El esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16. Como acciones prioritarias para la ejecución del esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a) La divulgación amplia y efectiva del esquema.
- b) El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal,

especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17. El Municipio de Chalán está ubicado en la República de Colombia, zona costa norte (caribe) departamento de Sucre, sub-región Montes de María. Se localiza el Municipio en los 9°, 32' latitud norte y 75°, 19' longitud oeste. Esta el Municipio enclavado en las faldas del Sistema Montañoso de la serranía de San Jacinto subsistema Montes de María. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región. Ver [Mapa N° 1.](#)

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así le determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales. Ver [Mapa N° 2.](#)

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19. El municipio de Chalán presenta como divisiones administrativas el sector o área urbana (suelo urbano y de expansión urbana) determinada por el perímetro urbano y el área rural conformada por el corregimiento de la Ceiba, las veredas de Cielo, Rancho Rojo, Alemania, Manzanares, Desbarrancado, Honey, La

Estrella, Montebello, el Limón y en la cabecera municipal los barrios de: Barrio Arriba, 7 de Agosto, 11 de Noviembre, Calle Real, Alfonso López, Los Almendros, Barrio Nuevo, 11 de Abril, Abajo y Las Flores. Ver [Mapa N° 3](#) y [Mapa N° 4](#).

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Chalán el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio. Ver [Mapa N° 5](#).

SUELO URBANO

ARTICULO 21. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el E.O.T le corresponden al uso urbano y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. Ver [Mapa N° 6](#).

SUELO SUBURBANO

ARTICULO 22. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el .E.O.T le corresponden al uso del (los) corregimiento (s).

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 23. Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una

vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo.

SUELO RURAL

ARTICULO 24. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 25. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

ARTICULO 26. Para efectos del presente acuerdo declárense como áreas de reserva para la conservación del medio ambiente y de los recursos naturales, las áreas de producción económicamente sostenibles: Uso Agropecuario (Agrícola y Ganadero y Mixto); Aprovechamiento Forestal (Forestal) Zonas Urbanas (mixtas), área de especial significancia ambiental: Protección de sistemas hídricos (nacimientos de aguas y recarga de acuíferos), zona Legalmente protegidas (reserva forestal), protección de humedales (aguas estuarinas) Zona residencial tipo 1, 2, 3, Zona comercial tipo 1, 2, 3, Zona institucional, Zona industrial, Zona de protección y conservación, Relleno Sanitario y Laguna de oxidación.

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGO NATURALES

ARTICULO 27. Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. La amenaza se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso, durante cierto periodo de tiempo en un sitio determinado. La evaluación de la amenaza natural consiste en pronosticar la ocurrencia y severidad, en el tiempo y en el espacio de un fenómeno desastroso de tipo natural. Este pronóstico puede ser a corto, mediano y largo plazo. En el Municipio de Chalán se pueden denotar amenazas por: degradación por erosión, deslizamiento y movimiento en masa, contaminación, alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales, y líneas de alta tensión.

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y RURAL Y CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 28. INFRAESTRUCTURA VIAL MUNICIPAL. La estructura general de la red vial urbana del Municipio de Chalán se divide en red vial urbana y red vial intercorregimental y veredal.

El sistema vial urbano, se compone de calles y carreras. La principal vía del área urbana y rural del Municipio de Chalán es la entrada por el Municipio de Coloso y/o Ovejas.

La vía principal del área urbana se convierte en la carrera 7ª tomando la calle 6ª desviando por la carrera 4ª y 3ª; para salir por la carrera 4ª tomando vía hacia Ovejas.

El Municipio de Chalán cuenta en su casco urbano con un total de 7.008 metros de vías, pavimentadas 3.852 y 3.156 metros de vías sin pavimentar; lo que representa un

54.8% de vías con pavimento y 45.2% sin pavimento (Ver [Mapa N° 7](#))

Se plantea, que se deben organizar programas de recuperación y mantenimiento de las vías generales del área urbana.

SISTEMA VIAL RURAL

Hacia la Troncal del Caribe vía a Ovejas, como hacia Colosó y salida a la vía de Tolú, las carreteras son destapadas y en el invierno se vuelven prácticamente intransitables.

Las vías internas para comunicarse son de quinta categoría y de corta longitud; pero sus características no son las mejores y el mantenimiento de las mismas brilla por su ausencia. Las vías rurales se discriminan hacia el interior del Municipio como se muestra en el [Mapa N° 8](#).

Este Esquema de Ordenamiento Territorial propone una integración de esfuerzos entre los Alcaldes y Comunidades de Chalán, Colosó Ovejas y parte del Municipio de Los Palmitos (corregimiento de Naranjal) para sacar adelante el proyecto de un corredor vial de los Montes de María o carretera Transversal de la Sierra o Anillo Vial que uniría la troncal de occidente a la altura de Ovejas con la carretera de Sincelejo - Tolú a la altura de Toluviejo pasando por Chalán y Colosó.

Este proyecto es de importancia vital para el desarrollo de estos municipios del interior del Departamento de Sucre.

El Esquema de Ordenamiento, plantea una red de vías urbanas (plan vial) que cobija el área perimetral. Ver [Mapa N° 9](#).

SISTEMAS DE TRANSPORTE

El transporte se presta con una frecuencia de cinco horas diarias: Para la ruta Chalán - Sincelejo el servicio lo presta solamente cinco camperos. La ruta Chalán - Ovejas lo cubren diez camperos. Ver cuadro N° 1

CUADRO N° 1. RED VIAL MUNICIPIO DE CHALAN

TIPO DE VÍA	TRAMO	KILÓMETROS
Carretera sin pavimentar dos o más vías	Chalán - Troncal de occidente	12
	Chalán - Colosó	7.5
	Don Gabriel - Chalán	8.8
Transitables en verano	Chalán - El Cielo	4.4
	Suelo de Barro - Rancho Rojo	7.8
	Charco Azul (Colosó) Cerro Grande.	1.9
		4.8
	Parcelación Cacho - Ovejas	1.0
Transitable en verano vehículos 4x4	Salto Bello - Sebastián de Belarcazar.	
	La Ceiba - El Cacho (Ovejas)	6.6
	El Cielo - Salto Bello (Ovejas)	4.1
	El Corro - (Colosó) Cerro grande	5.2
Caminos de herradura	Mancamó - Paraíso	3.6
	Paraíso - Tonaya	4.5
	Tonaya - Chalán	2
	Garrapata - Tonaya	6.5
	Sillete en Medio - Garrapata	7.7
	Membrillal - La Ceiba	2.5
	Manzanares - (Chalán - Colosó)	0.3
	Estrella - (Chalán - Colosó)	0.7

	Montebello - (Chalán - Colosó) Estrella - Desbarrancado	1 3.1
--	--	----------

FUENTE: E.O.T.

ARTICULO 29. RELACIÓN INTERMUNICIPAL. A través de los flujos comerciales, político administrativos y de servicios que el Municipio de Chalán, tiene con los Municipios vecinos, se ubicará el papel que cada uno de ellos juega en el contacto de sus relaciones.

El mayor flujo de intercambio que tiene el Municipio de Chalán es con los Municipios de Ovejas, Colosó y Sincelejo

Por la proximidad geográfica, y por la necesidad de intercambio la relación se mantiene en comercio, economía, educación, salud, finanzas, empleo, recreación, deporte y desarrollo institucional. Gran parte de los ingresos de los habitantes del Municipio se gastan en la ciudad de Sincelejo lo que afecta la inversión pública y privada en el Municipio.

El corregimiento de la Ceiba mantiene relaciones con la cabecera y Sincelejo por la venta de los productos cosechados.

Por todo esto se obliga a diseñar programas y trazar políticas que beneficien la producción, productividad y mercadeo para que el intercambio de productos y servicios, sean atractivos y equitativos para las partes.

(Ver cuadro N° 2 y Cuadro N° 3)

CUADRO Nº 2. RELACIÓN INTRA MUNICIPAL - CHALAN CABECERA - CORREGIMIENTO - VEREDAS

RELACIÓN	LA CEIBA	ALEMANIA	MANZANARES	LA ESTRELLA	EL CIELO	SUELO DE BARRO	EL SIMPÁTICO	MEMBRILLAL	DESBARRANCADO	JONEY	TONAYA	GARRAPATA	SILLETE EN MEDIO	MANCAMO	LIMÓN
REGULAR															
VÍAS V.H.															
COMERCIO															
EDUCACIÓN															
SALUD															

CUADRO Nº 3. RELACIÓN CORREGIMIENTO - VEREDAS CON OTROS MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	LA CEIBA	ALEMANIA	MANZANARES	LA ESTRELLA	EL CIELO	SUELO DE BARRO	EL SIMPÁTICO	MEMBRILLAL	DESBARRANCADO	JONEY	TONAYA	GARRAPATA	SILLETE EN MEDIO	MANCAMO
SINCELEJO	ALTA	ALTA	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR
COLOSO	ALTA	ALTA	REGULAR	BAJA	BAJA	BAJA	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
OVEJAS	ALTA	ALTA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	REGULAR	REGULAR	REGULAR
COROZAL	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	BAJA	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR
LOS PALMITOS	BAJA	BAJA	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR
EL CARMEN DE BOLÍVAR	ALTA	ALTA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	REGULAR	BAJA	BAJA	REGULAR	REGULAR	REGULAR	REGULAR

ALTA 
REGULAR 
BAJA 

RELACIÓN ESPACIO FUNCIONAL INTRAMUNICIPAL

Dentro del Municipio de Chalán las relaciones intramunicipales están descuidadas en cuanto a desarrollo se refiere. La falta de inversión y de voluntad política para resolver los problemas y priorizar los proyectos que sean de urgente necesidad. Las relaciones de la cabecera con su corregimiento y veredas son inequitativas y sin sentido de desarrollo sostenible; al punto que con algunas veredas es prácticamente inexistente. Para destacar la relación en el área de salud, entre otras.

Este tipo de relaciones obliga al diseño de políticas y programas agresivos de mercadeo agropecuario para que los agricultores obtengan mejores precios a nivel local y regional. El aprovechamiento de estas relaciones debe propender por mejorar la infraestructura vial, para permitir que la educación y la salud mejoren, y se amplíe la cobertura.

ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 30. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como: principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 31. USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 32. USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y

demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 33. USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario.

Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 34. USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 35. PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 36. CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 37. REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 38. REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 39. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semi permanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 40. AGRICULTURA SEMI MECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

ARTICULO 41. PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.

ARTICULO 42. PASTOREO SEMI INTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.

ARTICULO 43. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Para el presente acuerdo se clasifican así:

Comercial Tipo 1: Restaurantes, comercio local al por mayor como graneros y víveres, almacenes especializados en venta de ropa y calzado, almacenes de electrodomésticos, heladerías y salas de distracción.

Comercial Tipo 2: Ferreterías, talleres de carpintería, metalmecánica, bodegas y depósitos.

Comercial Tipo 3: Centros de acopio y apoyo agrícola, cooperativas agropecuarias, bodegas y depósitos.

ARTICULO 44. INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 45. SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 46. RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

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

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

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

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

ARTICULO 48. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

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

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

En el presente acuerdo se clasifican como zona residencial tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 49. Para efectos del presente acuerdo se determinan como infraestructura física y equipamientos colectivos: sistema vial municipal, plan vial, sistema de prestación de los servicios sociales (Salud, educación, cultura, recreación y deportes), sistema de prestación de los servicios domiciliarios (agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario), equipamientos colectivos (plaza de mercado, matadero, cementerio, templos, bomberos y organismos de socorro) y sistema de vivienda de interés social.

PARTE II. COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 50. El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio de Chalán estarán condicionados a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 51. ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y las subzonas hídricas y culturales y el desarrollo urbano que se distinguen en el [Mapa N° 10](#).

ARTICULO 52. PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano fue delimitado con la aprobación de la comisión técnica integrada por representantes del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Seccional Sucre, Planeación departamental y la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 53. Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de Chalán es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

ARTICULO 54: El área Urbana está conformada por los siguientes sectores, que se

presentan a continuación:

ZONA EN DESARROLLO URBANO

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

- a. subzona de conservación.** Corresponde al área circundante al parque principal del Municipio de Chalán y se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

PARÁGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central del Municipio de Chalán. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

- b. subzona de Actividad Residencial consolidada,** corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.
- c. subzona de actividad residencial en consolidación.** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

ARTICULO 55. DEFINICIÓN. Es un instrumento legal que sirve para controlar el uso del suelo urbano en sectores residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, institucionales, la parcelación de los terrenos, la densidad de la población, vivienda, altura ocupación, las restricciones para usos y los requisitos

necesarios para obtener aprobación de proyectos y el otorgamiento de licencias para construcción, adiciones, mejoras, demoliciones dentro del área urbana.

ARTICULO 56. Adóptase como plano oficial para el Municipio de Chalán el [Mapa N° 11](#) denominado Propuesta de Uso del Suelo 2001- 2009 el cual forma parte de este acuerdo y [Leyenda de Uso del Suelo Urbano](#)

PARÁGRAFO. Para los efectos de este acuerdo el territorio Municipal se divide en:

- Zona urbana
- Zona suburbana
- Zona rural

ARTICULO 57. ZONIFICACIÓN DEL AREA URBANA. A partir de este acuerdo el área urbana de Chalán quedará dividida en las siguientes zonas:

- Zona histórica administrativa: Z.H.A
- Zona residencial uno: Z.R.1
- Zona residencial dos: Z.R.2
- Zona residencial tres: Z.R.3
- Zona comercial uno: Z.C.1
- Zona comercial dos: Z.C.2
- Zona comercial tres: Z.C.3
- Zona de reserva forestal: Z.R.F
- Zona de mediana industria: Z.M.I

ARTICULO 58. REGLAMENTACIÓN. El contenido del reglamento de zonificación que se expide por medio de este acuerdo es:

- Delimitación de la zona

- Usos principales o permitidos
- Usos complementarios
- Usos con licencia especial
- Usos restringidos
- Normas generales:
 - Áreas y frente de lotes
 - Índice de ocupación
 - Altura, estacionamiento
 - Retiros, patios y cerramientos
 - Diseño de las vías
 - Cesiones obligatorias al Municipio
 - Densidades

ARTICULO 59. ZONA HISTÓRICA ADMINISTRATIVA (Z.H.A). Se ha denominado zona histórica administrativa al centro tradicional de la población tanto como en el orden administrativo como en la prestación de servicios de apoyo (Palacio Municipal, sede del Concejo, áreas comerciales mayoristas y minoristas, áreas de las empresas públicas de Chalán, puestos de policía, zonas de juzgados, asociaciones cívicas).

En esta zona se desarrollarán acciones tendientes a la conservación, construcción, cambios del uso del suelo (Redesarrollo)

PARÁGRAFO 1. Consolidación y creación de los usos más acordes en el área. Además se tratarán de consolidar y preservar el modo urbano real e histórico del Municipio.

PARÁGRAFO 2. USOS PRINCIPALES: En dicha área se permitirá la construcción de aquellos edificios destinados a la Nación, al Departamento y el Municipio, que prestan los servicios administrativos y bancarios, según

reglamentación de la oficina de planeación Municipal la cual permitirá construcciones de hasta cuatro (4) pisos.

PARÁGRAFO 3. USOS COMPLEMENTARIOS: Locales comerciales especializados, heladerías, farmacias en los de primeros pisos y en los pisos altos oficinas y/o viviendas (Hoteles, este con el permiso de la corporación nacional de turismo)

PARÁGRAFO 5. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Las residencias o viviendas (Únicamente edificios de tres (3) pisos utilizando 70% del lote) Para ellos se requiere la aprobación de la junta de planeación, previo estudio de la oficina de planeación.

PARÁGRAFO 6. NORMAS GENERALES: Toda acción a realizar en este sector debe ir acompañado por el concepto del jefe de la oficina de planeación municipal, el cual, debe consultar en todo a los estudios determinados e incorporados al plan oficial, si hubiere algún cambio o aprobación debe ser determinado por la junta de planeación.

- **Área de Ocupación:** Será un área máxima del 75% del área del lote.
- **Altura:** Será de tres (3) pisos máximo. La altura entre los pisos podrá variar entre los rangos de 2.50 m hasta los 3.50 m
- **Establecimientos:** Deben proveerse accesos y áreas adecuadas para los establecimientos.
- **Garajes:** uno por cada dos soluciones de vivienda

Retiros:

- **Frente:** Se establecerá según el tipo de vía que dé al frente, en zonas ya conformadas se tendrá un índice de tolerancia del 20% con un mínimo de 4.50 m
- **Fondo:** El retiro del fondo mínimo es de 3 m
- **Lateral:** En primer y segundo piso 1.50 m o adosar y en tercer piso 2 m mínimo.
- **Voladizos:** Se permitirá un máximo de 1 m
- **Cesión obligatoria del municipio:** El área para futura ampliación de vía, antejardín y andén, establecidas para el tipo de vía que queda hacia el lote.

PARÁGRAFO 7. LA oficina de planeación municipal, empezará a controlar cada construcción nueva, refacción, ensanche, remodelaciones, etc. con el objeto de empezar a introducir elementos arquitectónicos especiales en las fachadas (voladizos, andenes), con el ánimo de obtener para el futuro una arquitectura propia del municipio. En esto la división de desarrollo urbano debe ser muy técnica.

ARTICULO 60. ZONA RESIDENCIAL 1 (Z.R.1) Se denomina zona residencial 1 (Z.R.1.) en general, a los desarrollos que se ha originado en las últimas décadas en las áreas subnormales del municipio y que se caracterizan por carecer de los o algunos servicios básicos.

Debido al factor violencia y a la falta de oportunidades reales para el campesino, la población rural se ha visto de alguna manera obligada a emigrar hacia la ciudad y se han formado “barrios” ubicados sobre la línea que va bordeando el perímetro urbano. Este sector comprende las áreas subnormales del municipio

Las viviendas en zonas de erradicación serán rehabilitadas y reordenadas por programas de vivienda de interés social.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Unifamiliar de una sola planta y bifamiliar con altura máxima de dos pisos y con licencia especial.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Pequeñas tiendas y almacenes de al por menor, tales como víveres, frutas, misceláneas, peluquerías, carnicerías, salas de cultos, áreas libres, parques, guarderías y jardines infantiles.

PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Pensiones, billares, depósito, carpinterías, establecimientos educativos, puestos de salud cuando cuentan con los servicios básicos de energía y acueducto y en caso contrario será negada su aprobación.

Los usos con licencias especiales serán autorizados por la junta de planeación.

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Área y frente del lote:** El área mínima del lote será de 100 m² y un frente mínimo de 6 m
- **Índice de ocupación:** El índice máximo de ocupación es del 80% del área del lote.
- **Índice de construcción:** Será del 80%.
- **Altura:** La altura máxima será de un (1) piso y de dos (2) pisos con licencia especial.
- **Estacionamiento:** Por cada cinco (5) soluciones de vivienda.

- **Garaje:** Será determinado por la oficina de planeación.

Retiros:

- **Frentes:** Será el que indique el plan vial por 1.50 m como mínimo.
- **Fondo:** El retiro del fondo mínimo será de 2.50 m
- **Lateral:** El retiro lateral mínimo es de 1 m o adosarse por un lado.
- **Cesiones obligatorias al municipio:** El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da frente al lote.

ARTICULO 61. ZONA RESIDENCIAL 2 (Z.R.2.) Esta zona está constituida en su mayoría por viviendas y seguirán conservando ésta característica, haciendo énfasis en el carácter de vivienda unifamiliar y se reglamentarán viviendas bifamiliares y la zona comercial 2.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y familia, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, no siendo más de uno por barrio, sala de culto, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres y parques.

PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Área y frente del lote:** Para viviendas unifamiliares y bifamiliares, el área mínima es de 120 m² y la longitud del frente del lote es de siete m. Mínimo. En lotes ya construidos el índice de tolerancia para el área del lote es de un 25%.
- **Índice de ocupación:** El índice de ocupación es del 75%.
- **Índice de Construcción:** El índice de construcción es de 130%.
- **Altura:** La altura máxima es de 3 m en el primer piso y de 2.80 m en el segundo piso.

Se permite semisótano para parqueo de 2.40 m

- **Estacionamiento:** uno por cada dos soluciones de vivienda.
- **Garaje:** Uno por cada dos soluciones de vivienda

Retiros:

- **Frente:** Se establecerá según el tipo de vía que se da al frente, en zonas ya conformadas se tendrá en cuenta una tolerancia de 1.50 m. Mínimo.
- **Fondo:** El retiro del fondo mínimo es de 3 m
- **Lateral:** El retiro mínimo es de 1.50 m. O adosarse por una lado.

- **Voladizos:** Se permitirá voladizos sin que excedan de 1 m
- **Cesiones obligatorias al municipio:** Área para futura ampliación de la vía, antejardín y andén establecidas para el tipo de vía queda hacia el lote.

ARTICULO 62. ZONA RESIDENCIAL 3 (Z.R.3). Esta zona está constituida en la mayoría por viviendas y seguirán conservando éstas características, haciendo énfasis en el carácter de vivienda unifamiliar y bifamiliar en la zona comercial 2.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones o grupos de viviendas con una altura máxima de hasta dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, frutas, bebidas, panaderías, misceláneas, revistas, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicería, librería, floristería, papelerías y supermercados, no siendo mas de uno por barrio, sala de culto, escuelas, colegios centros o puestos de salud y áreas libres.

PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Casa de huéspedes y pensiones, depósitos. Los uso con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Área y frente de lote:** Para viviendas unifamiliares y bifamiliares el área mínima es de 120 m² y la longitud del frente del lote es de 7 m mínimo, en lotes ya construidos el índice tolerancia para el área del lote es de un 25%.
- **Índice de ocupación:** El índice de ocupación es del 65%.

- **Índice de construcción:** El índice de construcción es del 130%.
- **Altura:** La altura máxima es de tres m en el primer piso y de 2.80 m en el segundo piso.
- **Estacionamientos:** Uno por cada dos soluciones de vivienda.
- **Garaje:** Uno por cada dos soluciones de vivienda.

Retiros:

- **Frente:** Se establecerá según el tipo de vía que se da al frente. En zonas ya conformadas se tendrá una tolerancia de 1.50 m mínimo.
- **Fondo:** El retiro del fondo mínimo es de 2 m
- **Lateral:** El retiro mínimo es de 1.50 m o adosarse por un lado
- **Voladizos:** Se permitirán voladizos sin que se exceda de 1 m
- **Cesiones obligatorias al municipio:** Área para futuras ampliaciones de la vía, antejardín y aseo, establecido por el tipo de vía que da hacia el lote.

ARTICULO 63. ZONA COMERCIAL 1 (Z.C.1) Esta zona se halla localizada en la zona residencial dos (2) y tres (3), tendrán uso mixto y se reglamentará que su primer piso tenga uso comercial, el segundo y tercer piso otro uso.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Restaurantes, comercio local al por mayor como graneros y víveres, almacenes especializados en venta de ropa y calzado, almacenes de electrodomésticos, heladerías.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Se permiten misceláneas, peluquerías, floristería, supermercados, no más de uno por barrio, teatros.

En el segundo y tercer piso se permiten viviendas y locales de oficinas, estas últimas con licencia especial que deberá ser autorizada por la junta de planeación.

PARÁGRAFO 3. USOS RESTRINGIDO O PROHIBIDOS: Bares y cantinas, bodegas y billares.

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Áreas y frentes del lote:** El área mínima será de 150 m² y un frente mínimo de 7 m
- **Altura:** La altura máxima será de tres (3) pisos
- **Índice de ocupación:** El índice de ocupación máxima será del 80 %
- **Índice de construcción:** El índice de construcción para edificaciones de dos (2) pisos es del 160% y para edificaciones de tres (3) pisos es del 240%.
- **Estacionamientos:** Uno por cada cuatro soluciones de viviendas.
- **Garaje:** Será determinado por la oficina de planeación.

Retiros:

- **Frente:** Se establecerá según el tipo de vía que da el frente, en zonas ya conformadas se tendrá una tolerancia mínima de dos (2) m

- **Fondo:** El retiro mínimo de fondo es de 2.50 m
- **Lateral:** El retiro lateral para primero y segundo piso será un metro y edificios de tres y cuatro pisos será de 1.50 m. Se permitirá adosar por un lado solamente.
- **Voladizos:** Se permitirá máximo de un metro
- **Cesiones obligatorias al municipio:** El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da de frente del lote.

ARTICULO 64. ZONA COMERCIAL 2 (Z.C.2.) Esta zona se halla ubicada en la zona residencial 2 y 3 se reglamenta que su primer y segundo piso tengan uso exclusivamente comercial.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Ferreterías, talleres de carpinterías, metalmecánica, bodegas y depósitos.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Almacenes al por menor como víveres, misceláneas, frutas, carnicerías, estaderos.

PARÁGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Casa de huéspedes, pensiones, billares. Estas licencias son autorizadas por la junta de planeación.

PARÁGRAFO 3. NORMAS GENERALES:

- **Área y frentes de lotes:** El área mínima será de 200 m² y un frente mínimo de ocho (8) m
- **Altura:** La altura máxima será de dos pisos.

- **Índice de ocupación:** El índice de ocupación será del 85%.
- **Índice de construcción:** El índice de construcción máximo para edificaciones de dos pisos es del 170 %.
- **Estacionamientos:** mínimo uno por cada local comercial.
- **Garaje:** Será determinado por la oficina de planeación.

Retiros:

- **Frente:** Será el que indique el plan vial con un mínimo de Dos (2) metros.
- **Fondo :** El retiro mínimo del fondo será de dos (2) m
- **Lateral:** El retiro lateral será de uno (1) m se permite adosar por un solo lado.
- **Voladizos:** Se permitirá un máximo de un (1) m
- **Cesiones de Obligatorias gratuitas al Municipio:** El área necesaria para ampliación de vía, antejardín y andén, según la vía que da al frente del lote.

ARTICULO 65. ZONA COMERCIAL 3 (Z.C.3) Esta zona se halla ubicada en la nueva zona residencial 3.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: Centros de acopio y apoyo agrícola, cooperativas agropecuarias, bodegas y depósitos.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: Se permiten misceláneas, peluquerías, floristerías, teatros, almacenes de ropa y calzado, víveres, heladerías y estaderos.

PARÁGRAFO 3. USOS RESTRINGIDOS O PROHIBIDOS: Bares y cantinas, bodegas y billares.

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Áreas de frentes del lote:** El área mínima será de 250 m² y un frente mínimo de diez (10) m
- **Altura:** LA altura máxima será de dos (2) pisos.
- **Índice de ocupación:** el Índice de ocupación máxima será del 90%.
- **Índice de construcción:** El índice de construcción para edificaciones de dos (2) piso es del 180%.
- **Estacionamientos:** Uno por cada local comercial.
- **Garaje:** Será determinado por la oficina de planeación.

Retiros:

- **Frente:** Se establecerán según el tipo de vía que da el frente, en zonas ya conformadas se tendrá una tolerancia mínima de tres (3) m
- **Fondo:** El retiro mínimo de fondo es de 2.50 m

- **Lateral:** El retiro lateral para primero y segundo piso será de 1.50 m Se permite adosar por un lado solamente.
- **Voladizos:** Se permitirá máximo de un (1) m
- **Cesiones obligatorias al Municipio:** El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da al frente del lote.

ARTICULO 66. ZONA INSTITUCIONAL (Z.I) Esta zona se halla ubicada en la nueva zona residencial 2 y 3.

PARÁGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: En dicha área se permitirá la construcción de aquellos edificios destinados a la nación, al departamento y al municipio que presten los servicios comunitarios, tales como iglesias, centros de salud, colegios del gobierno, parques, puestos de policía. Se reglamentarán por medio de la oficina de planeación municipal, la cual permitirá construcciones hasta de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: parques, zonas verdes, canchas deportivas.

PARÁGRAFO 3. USOS RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS: Se restringe y se prohíbe el uso comercial, industrial, bares y cantinas alrededor de la Zona Institucional. (Z.I)

PARÁGRAFO 4. NORMAS GENERALES: Toda acción que se vaya a realizar en este sector debe ir acompañado por el concepto del jefe de la Oficina de Planeación Municipal, éste debe consultar en todo a los estudios determinados e incorporados al plano oficial, si hubiere algún cambio o aprobación debe ser determinada por la Junta de Planeación.

- **Área de ocupación:** Será un área máxima del 75% del área del lote.
- **Altura :** La altura máxima será de dos pisos y podrá variar entre los rangos de 2.50 m. A los 3.50 m
- **Estacionamientos:** Debe preverse accesos y áreas adecuadas para los estacionamientos.
- **Garajes:** Será determinado por la oficina de planeación.

Retiros:

- **Frente:** Será el que indique el nuevo plan vial con un mínimo de 4.50 m
- **Fondo:** El retiro del fondo mínimo es de 3 m
- **Lateral:** El retiro lateral mínimo es de 1.50 m o adosarse por un lado.
- **Voladizos:** Se permite un máximo de 1.50 m
- **Cesiones obligatorias al municipio:** El área para futuras ampliaciones de vía, antejardín y andenes, establecidas por el tipo de vía que da hacia el lote.

ARTICULO 67. ZONA VERDE (Z.V.) Se han destinado varias zonas verdes, (ver plano de zonificaciones) en las cuales no se permitirá ninguna clase de uso distinto al ambiental; tendrá programas específicos con fines recreativos y de preservación ambiental.

Las demás zonas verdes serán áreas libres empradizadas y arborizadas de uso público comunal destinados para la ornamentación, recreación y preservación del medio ambiente, tales como parques, plazas y espacios para deporte.

En las urbanizaciones diseñadas o diseños urbanísticos y construcciones deberán considerarse las zonas comunales previstas, como áreas de cesión, crear áreas y prever las propuestas del esquema.

Se consideran como zonas verdes las líneas perpendiculares a las vías, consideradas como zonas de retiros.

ARTICULO 68. ZONA DE MEDIANA INDUSTRIA (Z.M.I) Corresponde a zonas de mediana industria y sus usos se especifican en el cuadro de Usos Propuestos del Suelo.

PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA

ARTICULO 69 DEFINICIÓN. Es un proceso dinámico de planificación y ejecución, para transformar, remover, cambiar, adecuar o modernizar áreas de una población (barrios, calles, manzanas etc.) y adaptarlos a las necesidades del momento. Este instrumento debe emplearse sobre todo en los centros de las poblaciones y barrios de erradicación.

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 70: Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios.

ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 71: Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas, arroyos, ríos y bosques nativos.

ZONA HISTÓRICA Y CULTURAL

ARTÍCULO 72: Comprende la zona central del Municipio y otras aisladas y sus construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

Se consideran inmuebles o zonas de interés patrimonial en una ciudad, aquellos que tienen una capacidad testimonial o documental, dado su valor arquitectónico, paisajístico, histórico, cultural, antropológico y/o religioso. De acuerdo con la constitución política Nacional, es deber del estado velar por la conservación del patrimonio cultural. Igualmente la ley de reforma urbana (Ley 9 de 1989), contempla la necesidad de incorporar a los planes de desarrollo los tratamientos para conservar las zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental. Se define el patrimonio histórico arquitectónico como aquellas obras que por su calidad en estilo, diseño, materiales o simplemente por ser representativos de diferentes épocas históricas se convierten a través del tiempo en símbolo que nos permite hoy estudiar, conocer y admitir defectos de nuestra propia historia y cultura; estas edificaciones quedan protegidas por el estado para su preservación y cuidado por medio de normas y controles que deben ser aplicados por las autoridades municipales. Entre ellos tenemos La Iglesia Central, Parque Central y Cementerio.

ZONA DE AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 73: Se consideran zonas de amenazas naturales las que, como se indican en el [Mapa N° 12](#) y representan alto riesgo. Para el perímetro urbano corresponden a las inundaciones ocasionadas por el arroyo en la parte oeste, y en la parte norte (salida hacia Don Gabriel, margen izquierda) amenaza por erosión y deslizamiento; y en la parte rural las estipuladas en el [Mapa N° 13](#).

EL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 74: Entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano del plan vial.

ARTICULO 75: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 76: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

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

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en

lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 77: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

ARTICULO 78: El Sistema Vial Municipal está conformado por:

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

Ver [mapa N° 14](#)

SISTEMA VIAL URBANO

ARTICULO 79. SISTEMA VIAL URBANO. El sistema vial del Municipio de Chalán, tiene como fundamento integrar los diferentes servicios de la población urbana y rural con las áreas regionales del departamento.

El plan vial, conecta y distribuye el tráfico entre los diferentes puntos de la población, por medio de un sistema jerarquizado de vías, además, será un instrumento planificador que reordene y estructure el sistema vial. Ver [Mapa N° 15](#).

ARTICULO 80. JERARQUÍA VIAL. Para los efectos de comprensión y manejo del plan vial del presente estatuto en el respectivo sistema vial, defínanse las jerarquías viales de la siguiente manera:

- a) Vías principales: (Vp₁): Permite el normal funcionamiento del tránsito entre áreas o partes del Municipio prestan el servicio de generación directa del tránsito y se conectan con otros sistemas viales la interconexión de vías principales forman un gran sistema vial que mueve el flujo vehicular y peatonal en toda dirección del espacio funcional del área urbana.
- b) Vías arterias (VA₂): conectan las vías principales con las vías colectoras: Estas recogen el tráfico y lo conectan con las vías principales.
- c) Vías colectoras (VC₃): Articulan las vías anteriores con las vías locales.
- d) Vías locales (VL₄): Facilitan el tránsito urbano y lo conectan con las vías colectivas.

ESTADO DE LA RED VIAL DEL AREA URBANA

El sistema vial urbano, se compone de calles y carreras. La principal vía del área urbana y rural del Municipio de Chalán es la entrada por el Municipio de Coloso y/o Ovejas. La vía principal del área urbana se convierte en la carrera 7ª tomando la calle 6ª desviando por la carrera 4ª y 3ª; para salir por la carrera 4ª tomando vía hacia Ovejas.

El Municipio de Chalán cuenta en su casco urbano con un total de 7.008 metros

de vías; pavimentadas 3.852 metros y vías sin pavimentar 3.156 metros.

Lo que representa un 54.8% de vías con pavimento y 45.2% sin pavimento (Ver mapa vial urbano) En cuanto a las vías rurales todas sin excepción se encuentran destapadas y en mal estado; lo que amerita una rápida estrategia de recuperación y mantenimiento.

ESTADO Y LONGITUDES DE LAS VÍAS URBANAS

En el área urbana del Municipio se encuentran vías pavimentadas y sin pavimentar; estas se describen en el siguiente cuadro N° 4.

CUADRO N° 4. VÍAS URBANAS PAVIMENTADAS Y SIN PAVIMENTAR

BARRIOS	VÍAS PAVIMENTADAS		VÍAS SIN PAVIMENTAR			TOTAL VÍAS	
	LONGITUD		LONGITUD				
LOCALIZACIÓN	METROS	%	LOCALIZACIÓN	METROS	%	METROS	%
Las Flores				525	100	526	100
7 de Agosto	50	8.9		560	91.8	610	100
Almendros	670	87		100	12.9	770	100
Arriba	260	59		180	40.9	440	100
11 de Noviembre	610	92.4		50	7.5	660	100
Barrio Nuevo	1030	79.8		260	20.2	1290	100
11 de Abril	170	14.1		1030	85	1200	100
Alfonso López	300	100		–		300	100
Calle Real	200	100				200	100
Barrio Abajo	630	100				630	100

ARTÍCULO 81: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el [Mapa N° 16](#). Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 82: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 83: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 84: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

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

ARTICULO 85: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 86: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 87: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

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

ARTICULO 88: 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 89: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 90: 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.

ARTICULO 91: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

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

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

NOMENCLATURA

ARTICULO 92: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuestas de nomenclatura, entendiéndose que la nomenclatura adoptada para el área urbana y cabeceras corregimentales, es la misma establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; pero el Municipio podrá posteriormente realizar estudios concernientes a la nomenclatura Municipal.

PARÁGRAFO: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un

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

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 93: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del E.O.T armonizado con el PDM. A continuación se describen estos servicios:

a. SALUD

El estado de la salud en el Municipio de Chalán no tiene el mejor manejo por parte del Gobierno Departamental, ya que la salud no se ha descentralizado en el Municipio lo cual genera un manejo atrasado de la atención directa de la morbilidad.

La seguridad social en el Municipio es “Totalmente deficiente” en salud. Este servicio es tal vez el peor dentro del contexto departamental. Son varios los factores que atentan con la mala prestación del este servicio; entre ellos tenemos:

- Falta de dotación.
- Falta de infraestructura adecuada.

- Falta de capital humano.
- Inseguridad (Deserción Médica)
- Discontinuidad en los horarios de atención.
- Falta de planes específicos.
- Falta de penetraciones rurales.
- Factor violencia.

El servicio de salud en la zona rural es totalmente crítico. La desprotección de sus habitantes permite que los índices de morbilidad y mortalidad se disparen; ya que los programas de prevención y control que el Ministerio de Salud establece, no son llevados a cabo por razones de inseguridad, planeación y presupuesto.

Se piensa que construyendo puestos de salud se soluciona el problema. Existen dos puestos de salud: Corregimiento de La Ceiba y la vereda Alemania; son dos elefantes blancos; sin dotación, sin visitas y menos con drogas. (reunión con los habitantes)

No se elaboran cronogramas de penetraciones médicas rurales, que se pueden hacer con frecuencia mínima de tres veces por mes en cada vereda y corregimiento.

Los problemas patológicos generales para todo el Municipio son: IRA – EDA - IVO, Anemia, Parasitosis y enfermedades de la piel.

En la zona urbana el Municipio cuenta con un centro de salud que presta los servicios de urgencias, consulta externa, vacunación control de crecimiento y odontología. Todos estos servicios se prestan durante ocho horas diarias, excepto los sábados, domingos y días feriados. La cobertura del servicio de salud se muestra en el [Mapa N° 17](#).

Régimen subsidiado en salud

El régimen subsidiado del sistema nacional de beneficiarios (Sisben) en el Municipio no se escapa del flagelo nacional de que este sistema está politizado, lo que no permite que su verdadera función social se cumpla con relación a la CARNETIZACIÓN, esta se ha dado de una forma inequitativa; lo que amerita una resisbenización urgente de este programa para que llegue al verdadero usuario.

Dentro del documento técnico y las propuestas de Esquema de Ordenamiento Territorial se hace especial énfasis en el sector salud debido a la importancia que este tiene y su estrecha relación con otros factores del desarrollo social y el bienestar comunitario.

b. EDUCACIÓN

El Departamento de Sucre dentro del ámbito Nacional, presenta en el sector educativo un atraso de mayores proporciones. En calidad de la educación solo está por encima del Departamento de Chocó.

Dentro de esta problemática se ubica el Municipio de Chalán, sumando todas las deficiencias que se presentan en el sector tanto en calidad como en dotación e infraestructura.

La capacitación y atención a los docentes en el Municipio, es un serio problema; esto es uno de los factores que no permiten el mejoramiento de la educación en el Municipio.

La infraestructura física actual del Municipio en el sector educativo merece especial atención con énfasis en el área rural; ya que estas instalaciones se encuentran en franco deterioro y la dotación, como las vías de accesos que no son las adecuadas.

La cobertura de la educación en el Municipio se establece por medio del total de alumnos que están matriculados tanto en el bachillerato, media vocacional y básica primaria, en las zonas urbanas y rurales (ver [Mapa N° 18](#))

El analfabetismo en el Municipio alcanza el 40% frente al 36% departamental, al 24.4% de la región caribe, y al 11.2% del nivel Nacional.

En el área urbana se encuentran matriculados 478 alumnos en básica primaria y representa el 53.6% del total de la población matriculada en básica primaria en el Municipio.

Comparando cifras de población matriculada en el nivel de básica primaria en el año de 1995, que fue de 898, respecto a la población matriculada en 1998 es de 69%; se observa una reducción de 207 estudiantes que en términos porcentuales equivale al 23%.

La calidad de educación que se brinda en el Municipio es baja, lo mismo que en el Departamento. Son varios los factores que influyen en esta calidad:

- Falta proyección adecuada de los docentes.
- Bajos niveles educativos al cuerpo de docentes.
- Falta de apoyo de la Administración Municipal.
- Carencia de terrenos para expansión de la infraestructura física.
- Falta de control en los programas educativos.
- Falta de infraestructura física en buenas condiciones.

En la zona urbana del Municipio posee un colegio Departamental de Bachillerato, con un total de 390 matriculados para el año de 1999 y tres escuelas de primaria con un total de 478 alumnos. Estas escuelas son Gabriela Mistral, Mariscal Sucre y Mixta Barrio Arriba. (Ver cuadros N° 5, N° 6 y N° 7)

CUADRO Nº 5. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS DEL MUNICIPIO AÑO 1999.

ÍTEM	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	ZONA		NIVEL			NUMERO DE ALUMNOS	NUMERO DE GRUPOS	PERSONAL DOCENTE	PERSONAL DOCENTE ADMINISTRATIVO	PERSONAL DE SERVICIO
		URBANA	RURAL	PREESCOLAR	PRIMARIA	SECUNDARIA					
1	COLEGIO DEPARTAMENTAL DE BTO.	X				X	390	11	18	3	5
2	GABRIELA MISTRAL	X		X	X		183	8	8	1	4
3	MARISCAL SUCRE	X		X	X		162	8	8	1	3
4	MIXTA BARRIO ARRIBA	X			X		133	6	6	1	2
5	ESCUELA POLICARPA SALAVARRIETA		X	X	X		59	5	4	*	1
6	ESCUELA JONEY		X		X		23	3	1	*	0
7	ESCUELA ANTONIO NARIÑO		X		X		70	5	4	*	1
8	ESCUELA LOS COMUNEROS		X		X		60	5	4	*	1
9	ESCUELA LA ESTRELLA		X		X		51	5	1	*	1
10	ESCUELA MANZANARES		X		X		53	4	2	*	1
11	ESCUELA EL LIMÓN		X	X	X		17	6	1	1	0
12	ESCUELA SAN RAFAEL		X	X			81	6	5	*	1
TOTAL		4	8	5	11	1	1184	60	56	6	19

CUADRO N° 6. PARTICIPACION DE LAS ZONAS RURALES EN EL TOTAL URBANO Y RURAL DE ESTABLECIMIENTOS, ALUMNOS MATRICULADOS Y PERSONAL DOCENTE, SEGÚN NIVELES DE ENSEÑANZA MUNICIPIO DE CHALAN 1998.

NIVEL DE ENSEÑANZA	ESTABLECIMIENTOS			ALUMNO MATRICULADO			PERSONAL DOCENTE		
	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL
Preescolar				195	163	32	8	6	2
Básica Primaria	11	3	8		322	369	43	20	23
Secundaria	1	1	0	400	400	0	19	19	0
TOTAL		4	8	1285	885	401	70	45	25
%	100%			100%			100%		

CUADRO N° 7. ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS SEGÚN MODALIDAD Y UBICACIÓN

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	MODALIDAD
Escuela Urbana de niñas Gabriela Mistral	Zona Urbana	Preescolar y Primaria
Escuela Urbana de niñas Mariscal Sucre	Zona Urbana	Preescolar y Primaria
Escuela Nueva el Joney	Vereda el Joney	Preescolar y Primaria
Escuela Nueva San Rafael	La Ceiba	Básica Primaria
Escuela Nueva Antonio Nariño	Vereda el Cielo	Básica Primaria
Escuela La Estrella	Vereda L Estrella	Básica Primaria
Escuela Nueva Los Comuneros	Vereda Desbarrancado	Básica Primaria
Escuela Nueva Los Manzanares	Vereda Manzanares	1 a 3 E.B.P.
Escuela Nueva Policarpa Salavarrieta	Vereda Alemania	1 a 3 Educación Básica Primaria
Colegio Departamental de Bachillerato	Zona Urbana	6 A 11 E.B.S y E.M.V
Escuela Nueva El Limón	El Limón	1 E.B.P.

c. CULTURA

No se puede negar que el Municipio de Chalán cuenta con un potencial de talentos naturales para tener una identidad cultural definida.

En tiempos pasados existían organizaciones que en las ramas de danzas folclóricas, teatro, poesía y humor se encargaban de llevar y difundir en otros Municipios los valores y costumbres de la región chalanera.

Las fiestas patronales tenían un sabor de integración de la comunidad y exaltaban ante el Departamento el modo cultural en que se desenvolvía el Municipio.

Todo esto ha desaparecido hoy por hoy por factores como la falta de interés político, por parte de las administraciones, en rescatar, fomentar y fortalecer la identidad cultural municipal.

No existe una casa de la cultura para que con personal calificado se moldeen los talentos, y estos a su vez los difundan.

La biblioteca no existe y menos aún, nadie se ha preocupado por establecer mecanismos de aseguramiento de los escritos históricos y autóctonos del Municipio.

Falta también de iniciativa y liderazgo de la comunidad para promover y coordinar eventos de intercambios.

La violencia a ejercido un desinterés en la población para este tipo de acciones.

Esta disminución en la difusión de estas costumbres lleva al desinterés de los jóvenes quienes son los que deben ser propagadores de todas las formas de cultura que existan y se planteen en el Municipio.

La ausencia de escenarios para el fomento y desarrollo de la cultura son patentes; como lo es el "Desinterés" por parte de la administración en brindar apoyo logístico, dotación y económico al sector cultural.

d. DEPORTE Y RECREACIÓN

El Municipio no cuenta con escenarios deportivos para atender la demanda del sector, en la cabecera sólo posee una cancha en pésimo estado.

La zona rural es carente de cualquier escenario deportivo; los jóvenes practican deporte en potreros improvisados como canchas. Esta falta de escenarios deportivos, fomenta otro tipo de deporte como lo es el Billar Pool lo que invita al consumo de alcohol, sobre todo en adolescentes de 14 - 16 años.

El Municipio por intermedio del Concejo Municipal constituyó la Junta Municipal de Deportes, mediante un acuerdo, para administrar los recursos de la Ley 60 de manera descentralizada.

Los deportes están organizados de la siguiente manera:

- a) Fútbol : Dos clubes
- b) Sóftbol : Cinco clubes
- c) Microfútbol : Cuatro clubes

Por lo expresado anteriormente de que no existen escenarios deportivos, estas organizaciones no pueden desarrollar en potencial en su mismo Municipio. No se promocionan programas de intercambio deportivos entre las cabeceras, corregimientos, veredas y barrios.

En el Municipio la actividad recreativa es nula, no existen parques recreativos, lugares de esparcimiento, ni se promocionan actos en que la comunidad se

distensione y se recree.

Se debe implantar un programa que beneficie a todos los habitantes, pero con el objetivo primordial a la población comprendida entre los 14 y los 18 años; para evitar la desorganización de la juventud y evitar deserciones hacia grupos marginados por la ley.

e. SERVICIOS DOMICILIARIOS BASICOS

Agua Potable y Saneamiento Básico

En el área urbana, la cobertura ha mejorado hasta alcanzar un margen del 98% en agua potable, pero sin calidad y baja frecuencia en el servicio (3 horas diarias aproximadamente)

La cobertura del servicio de acueducto sería del 100% al estar la población rural concentrada; los costos de instalación se reducirían notablemente y la forma de dotación sería mediante la construcción de un acueducto rural con acometidas domiciliarias. (ver [Mapa N° 19](#))

Alcantarillado

El servicio de alcantarillado en el casco urbano del Municipio de Chalán alcanza una cobertura del 89.2% de viviendas conectadas; El porcentaje de viviendas sin conectar o sea sin cobertura es del 10.8% (ver [Mapa N° 20](#))

En el área rural el alcantarillado se les instalaría en forma de pozas sépticas con suficiente capacidad para una duración de llenado de 20 a 25 años, e instalación de sanitarios tipo campesino.

Para la construcción de la Laguna de Oxidación para el alcantarillado de la Zona Urbana, el municipio debe adquirir el terreno de una dimensión de dos (2) hectáreas y a una distancia de 1.5 kilómetros por fuera del perímetro urbano de expansión

propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Este debe estar ubicado hacia la salida para el municipio de Ovejas y en dirección hacia la vereda el Cielo en el territorio que pertenece al área urbana rural. Ver ubicación en [Mapa de Laguna de Oxidación](#).

CUADRO Nº 8. VIVIENDAS CON Y SIN SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

MANZANA	ALCANTARILLADO		AGUA POTABLE	
	CON	SIN	CON	SIN
001	30	2	32	4
002	24	-	24	-
003	10	-	10	5
004	6	-	6	5
005	7	-	7	-
006	8	-	8	4
007	3	-	3	1
009	9	-	9	-
026	7	-	7	-
029	2	-	2	5
032	7	-	7	6
033	8	-	8	-
034	6	-	6	2
035	9	-	9	1
036	6	-	6	14
037	4	-	4	2
010	15	-	15	5
027	3	-	3	1
019	18	4	16	5
016	14	-	14	3
021	16	-	16	2
014	16	-	16	6

CUADRO Nº 8. VIVIENDAS CON Y SIN SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO – Continuación

MANZANA	ALCANTARILLADO		AGUA POTABLE	
	CON	SIN	CON	SIN
015	21	-	21	2
012	3	-	3	2
018	7	-	7	-
013	11	-	11	4
036	1	-	1	-
030	2	-	2	5
031	9	-	9	5
038	3	-	3	-
039	10	-	10	4
040	7	-	7	1
042	3	-	3	
008	15	-	15	
017	11	-	11	
020	12	-	12	
023	22	-	22	
022	21	-	21	
021	14	2	16	
024	-	6	6	
025	-	31	31	
028	-	3	3	
PORCENTAJE COBERTURA	89.2%	10.8%	98.8%	
TOTAL	400	48%		-

Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica en el Departamento de Sucre y en el Municipio de Chalán en cabecera y zona rural lo presta la Empresa Electrificadora de la Costa Atlántica S.A. ESP - Sucre.

En el área urbana, se puede establecer que la cobertura real es del 32.3% de usuarios con medidor. La existencia de 317 usuarios inscritos, de los cuales solo 145 poseen medidor, arroja un total de 448 viviendas en el sector urbano con servicio (ver [Mapa N° 21](#))

TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS:	408
INSCRITOS:	<u>317</u>
	448

145 USUARIOS CON MEDIDOR
448 32.3% DE COBERTURA REAL

Del total de viviendas en el casco urbano son 448; todas poseen energía eléctrica lo cual significa que solo pagan el servicio el 32.3%

La cobertura de este servicio se traduciría en el 100%, ya que Alemania y La Ceiba cuentan con el servicio. Se optimizara siempre y cuando la Electrificadora de La Costa S.A. mejorare el servicio en frecuencia y tiempo.

Para los nuevos pobladores de estos UEF sería de gran redención el contar con servicios y viviendas seguras y poder tener sus parcelas como zonas productivas tipo microeconómicas

Gas Domiciliario

El servicio de gas domiciliario no existe ni para la zona urbana ni para la zona rural. Como tampoco existe interés de efectuar un proyecto para conectar el servicio en la zona rural y de esta manera evitar la tala de bosques para proveer de leña empleada para el uso doméstico.

Se debe planificar y presentar el proyecto de conexión del gas domiciliario a las viviendas del área urbana y brindar mejor calidad de vida a los habitantes del Municipio

El administrador Municipal debe iniciar conversaciones con la empresa Surtigas para que instale este servicio en las UEF. Sería para la empresa una instalación fácil, por ubicación y número de viviendas. (ver [Mapa N° 22](#))

Aseo

Este servicio no se presta en el Municipio. En la zona rural se crean zonas (botaderos) aledañas a las viviendas, donde se queman las basuras. Lo que degrada el medio ambiente y deteriora la salud sobre todo la de la población infantil. Por ello el Esquema de Ordenamiento Territorial propone la capacitación mediante talleres de cómo se reciclan las basuras, y propone un sistema de aseo (recolección) cooperativo; generando así fuentes de empleo (ver [Mapa N° 23](#))

Igualmente se debe concientizar a los pobladores de no quemar las basuras, mediante seminarios enseñarles a enterrar la basura biodegradable y a seleccionar la reciclable, que sería recogida con una frecuencia semanal.

Relleno Sanitario

El Relleno sanitario es un mecanismo que impide que se perjudique al medio ambiente con proliferación de olores, moscas y aumentando la morbilidad en patologías como enfermedades gastrointestinales, de la piel y respiratorias, entre otra.

Se debe construir el relleno sanitario bajo las condiciones y normas del ministerio del medio ambiente, como de la salud y desarrollo.

El relleno sanitario se debe ubicar en la parte Sureste hacia la salida para el municipio de Ovejas, a una distancia de 1.5 kilómetros fuera del perímetro de Expansión urbana para la Vivienda Mixta propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Dentro de los planteamientos que la oficina de planeación Municipal, insistió por conducto de su secretario Dr. Enrique Herrera, que este se debe ubicar en la zona mencionada; y por Estudios Topográficos del E.O.T aprovechando la topografía del terreno en cercanías de la vereda El Cielo, que tiene un rango del 7% al 25% de inclinación , lo que facilita la construcción del relleno sanitario.

Ver ubicación en [Mapa de Relleno sanitario](#).

Teléfono

Sólo se presta este servicio para la oficina de la Alcaldía y Registraduría, no hay proyectos presentados ante el Ministerio de Comunicación de Telefonía Social. Existe también un SAI con dos (2) líneas telefónicas.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 94: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del E.O.T armonizando con el PDM.

En ellos se considera la cobertura y calidad de los servicios públicos básicos, como también las posibilidades de mejoramiento y ampliación como condición que demanda la población y la producción. Se considera también lo que la población requiere en dotación de equipamientos urbanos y rurales de servicios que dependen de estos equipamientos.

Los equipamientos son los que el Municipio debe tener, para su desarrollo integral. En infraestructura física y social los principales equipamientos de Chalán son:

Servicios complementarios y equipamientos

Servicio Religioso

El Municipio de Chalán cuenta con una Iglesia en regular estado que presta los servicios religiosos de Misas y Bautismos, pero no con la frecuencia dominical. El

Cura Párroco oficia su misa en la cabecera municipal, pero la actividad en la zona rural no es la adecuada. Existe libertad de culto

Se propone por lo menos efectuar la liturgia semanalmente (Domingos) en horas de la mañana solicitándole al párroco su colaboración de llevar a cabo esta petición.

Plaza de mercado

Tiene el Municipio una plaza de mercado que no cubre las necesidades totales de un mercado; ya que no cuenta con espacio locativo para el expendio de los productos agrícolas que se producen en la región como los que vienen de otros mercados. Se construyo básicamente para la venta de carne.

Por falta de mantenimiento, los sistemas de alumbrado público y de agua potable están en la actualidad deteriorados. Se plantea la remodelación y adecuación de la infraestructura física actual, y fomentar los mercados campesinos regionales y subregionales. El sector rural no posee servicio de mercado.

Matadero

Con controles municipales, asesorar en el sacrificio vacuno y porcino cuando estos se den con el fin de evitar problemas sanitarios que afecten a la población general.

Bomberos

El Alcalde está en la obligación de dotar al Municipio del servicio público de Bomberos y así darle cumplimiento a la Ley 322 de octubre 4/96. Este servicio tendría su base en la cabecera municipal con extensión a la zona rural.

Creación de la oficina de Atención y Prevención de Desastres.

Relleno Sanitario

Para la implantación del relleno sanitario en el servicio de aseo, se debe ubicar hacia la zona Sureste entre las salidas a Ovejas y el Cielo ; posterior al perímetro urbano propuesto y a una distancia de 1.5 kilómetros fuera de este perímetro

Cementerio

Se cuenta con un cementerio en la cabecera, donde se prestan todos los servicios fúnebres; pero el estado actual de este cementerio es de total abandono, no cuenta con suficientes bóvedas, el cerramiento es insuficiente, y posee poco espacio para su ampliación; debe proyectarse y ampliarse bajo los reglamentos de usos del suelo urbano que el E.O.T establezca y se debe hacer con visión de futuro. Por ello se plantea la urgente necesidad de construir otro cementerio fuera del perímetro urbano actual.

Equipamientos de Seguridad Social

Fuerzas Militares: Prestan el servicio por intermedio de la Infantería de Marina (con sede en Corozal), lo cual no garantiza la seguridad al 100% por lo que se han presentado masacres de personas por parte de grupos al margen de la ley.

SISTEMA DE TRANSPORTE

ARTICULO 95. Como sistema de transporte se considera para el caso de Chalán el terrestre, como se describen a continuación:

El Municipio cuenta con la carretera de Tolú - Colosó - Chalán – Ovejas, que

presenta mejores condiciones para ser transitada en época de verano.

Las vías internas; son tramos carreteables de quinta categoría y se transitan sólo en verano. Cuando llegan los meses de invierno, todas las vías son en un 80 a 90% intransitables, lo que triplica las necesidades de la población rural.

Atributos de las vías: son servicios de pasajeros:

- Se cuenta con 10 vehículos (camperos 4X4) Chalán - Ovejas (ruta)
- Cinco vehículos (camperos 4X4) Chalán - Sincelejo (ruta)
- La carga solo tiene frecuencia en las épocas de cosecha.
- Los costos de transporte son impuestos por los dueños de vehículos (foráneos)

Se puede considerar los medios de transporte como regulares con tendencia a malos.

Nota : La vía Chalán troncal de occidente se trazó según los lineamientos del IGAG en la cartografía, en los límites con el Municipio de Ovejas.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 96: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana y se propenderá bajo las siguientes estrategias:

- a) Construcción o adquisición de vivienda mínima y/o Unidades Básicas de Vivienda.
- b) Construcción adquisición de Unidades Básicas de Vivienda para el desarrollo progresivo.

- c) Construcción de vivienda en sitio propio.
- d) Adquisición y urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo.
- e) Adquisición de terrenos destinados para los diferentes planes y tipos de vivienda.
- f) Adquisición de materiales de construcción.
- g) Habilitación legal de títulos.
- h) Financiar la instalación y mejoramiento de los servicios básicos domiciliarios.
- i) Atender los daños causados por desastres o calamidades públicas en viviendas, redes, básicas de servicios y que requieren la construcción su remodelación declarado por una autoridad competente.
- j) Promover o establecer centros de acopio de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social.
- k) Coordinar con el INURBE, el Banco Agrario, el BCH, o cualquier otra entidad financiera la ejecución de Programas de Soluciones de Vivienda de Interés Social en el sector Urbano y rural.
- l) Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para aquellos programas que se adelanten con participación del municipio.
- m) Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de vivienda de interés social dando prioridad a aquellos programas realizados por organizaciones populares de vivienda.
- n) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hechos o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y la reubicación de inquilinatos.
- o) Fomentar el desarrollo y la capacidad de organizaciones populares de vivienda.
- p) Vigilar y ejercer el registro y control de las organizaciones populares de vivienda conforme el Decreto Ley 078 de 1987.

- q) Servir de instrumento financiero para obtener los créditos a través de entidades crediticias con programas que apuntalen al sector según lo dispuesto en la ley 9ª de 1989 para financiar programas de vivienda de interés social.
- r) Invertir recursos en títulos valores representados en bonos y otros papeles, mientras se destinan a programas específicos de vivienda de interés social.
- s) Obtener, administrar y aplicar los recursos financieros necesarios para la realización de los planes de vivienda de interés social y renovación urbana definidos en el Plan de Desarrollo y Reordenamiento Territorial Municipal.
- t) Innovar, asimilar, desarrollar y transferir tecnologías de la construcción y urbanismo, que permitan el establecimiento de soluciones de vivienda económicas y dignas.
- u) Coordinar la realización de planes y programas de vivienda de interés social con entidades públicas y privadas mediante suscripción de convenios o contratos.
- v) Otorgar subsidios para mejoramiento de vivienda de interés social en los términos establecidos en la ley 60 de 1994, ley 388 de 1997 y la ley 546 de 1999.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIÓN.

DEL ESQUEMA BASICO.

ARTICULO 97. CONCEPTO PREVIO DE SERVICIOS. Es la solicitud que debe formular el interesado ante las empresas de servicio público del municipio de Chalán, para conocer las afectaciones por redes de servicios públicos que tiene el predio. Esta información es requisito indispensable para solicitar ante planeación municipal el esquema básico para todo predio que se pretende urbanizar o parcelar.

ARTICULO 98. SOLICITUD. Para el otorgamiento del esquema básico se requiere presentar una solicitud escrita a planeación municipal, con la siguiente información:

- Nombre del titular.
- Nomenclatura vial de ubicación del predio y coordenadas en el plano de Chalán, si fuere el caso.
- Esquema básico propuesto a aprobación.

ARTICULO 99. OBLIGATORIEDAD. La expedición del esquema básico será requisito indispensable para la tramitación de solicitud de licencia para proyectos urbanísticos, urbanísticos arquitectónicos y en los casos en que el lote o predio requiere cumplir con el proceso de urbanización o parcelación.

ARTICULO 100. PLAZO DE ENTREGA. Planeación municipal, tendrá un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la documentación completa, para revisar los documentos presentados y expedir el esquema básico.

ARTICULO 101. VIGENCIA. El esquema básico expedido por planeación municipal tendrá una vigencia de dos años. Vencido este plazo deberá actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes

ARTICULO 102. CONDICIONES BÁSICAS PARA LOS PROYECTOS.

Solamente se permitirá urbanizar y parcelar las áreas dentro del perímetro urbano del Municipio de Chalán, con la destinación determinada en el reglamento de zonificación de 2001 – 2009, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Que ajuste a la topografía del terreno.
- Que no se hallen ubicadas en sitios insalubres, en áreas de preservación ecológica (Z.E.) y en aquellas donde el reglamento lo determine.
- Contar con una (1) posibilidad de ser dotadas adecuadamente de todos los servicios públicos.
- Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el código.

PARÁGRAFO 1: Se permitirán urbanizaciones y prelaciones por etapas, siempre y cuando se hayan aprobado los proyectos generales y la forma como se desarrollarán las etapas parciales. Toda urbanización, parcelación, reforma, constituciones de cualquier valor dentro del perímetro urbano, debe tener como responsable a un arquitecto, ingeniero o constructor responsable que posea matrícula profesional.

ARTICULO 103. INICIACIÓN DE LAS OBRAS. Solamente se podrá iniciar la ejecución de las obras, después de haber obtenido la aprobación del proyecto y la licencia de construcción de las obras, expedidas por la oficina de planeación

ARTICULO 104. VENTA DE LOTES. Ningún constructor, urbanizador podrá construir su obra, sin haber obtenido la aprobación de los planes y licencias de construcción. Además, de haber cancelado en la tesorería municipal el impuesto de construcción correspondiente.

De la misma manera debe someterse un urbanizador, a los requisitos para venta de los lotes que halla determinado la Super Intendencia bancaria y/o el Municipio, de acuerdo con lo establecido por el decreto 77 de 1987.

ARTICULO 105. PERMISOS Y LICENCIAS EN GENERAL. Requisito general: Las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo la lotificación en el municipio de Chalán deben someterse a las especificaciones de servicios públicos, establecidos por las respectivas empresas (acueducto, energía eléctrica, teléfono).

- **Licencia:** Para solicitar y tramitar licencias con el objetivo de realizar urbanizaciones o parcelamientos es necesario que la respectiva solicitud sea hecha por un profesional.
- **Licencias Parciales:** LA Oficina de Planeación Municipal podrá otorgar licencias parciales con el fin de adelantar programas de urbanización o parcelamiento cuyo desarrollo vaya a efectuarse y que está se establezca en forma precisa dentro del programa total.

ARTICULO 106. SOLICITUD PREVIA. Toda persona natural o jurídica que esté interesada en realizar una lotificación se verá obligada a realizar la siguiente tramitación, antes de la presentación de los planes

- Solicitud de especificaciones urbanísticas a planeación municipal, acompañando dicha solicitud de un plano del lote dado por la oficina de planeación municipal, o en su defecto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicando su localización.

- Solicitud de especificaciones de construcción para pavimentos, brillos, andenes, arborización, jardín y zonas verdes a planeación municipal.
- Disponibilidad de prestación del servicio público, con información suficientemente detallada y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedidos por la empresa que presten dichos servicios en el municipio de Chalán, donde se garantice la oportuna y adecuada prestación del servicio.
- Planeación municipal a dicha consulta previa, en un plazo no mayor a 10 días corridos, por escrito en forma detallada, informando al interesado sobre la afectación del predio, si hubiere, por concepto de vías, zonas no urbanizadas, obras de infraestructura, normas e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado.

ARTICULO 107. REGLAMENTACIÓN INTERNA. Toda lotificación deberá tener una reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas aislamientos, proyectos de conjuntos y los demás que, por su carácter restrictivo, no estén comprendidos en el reglamento de zonificación.

Deberá estipular la obligación que adquiere el urbanizador de aplicar para conocimiento de los contadores de lotes y protocolizarlo junto con la escritura pública de venta de lotes.

PARÁGRAFO 1: En las escrituras de venta de lotes deberá incluirse en las cláusulas que especifiquen “ El comprador declara conocer la reglamentación interna de lotificación tanto él como sus cohabitantes se obligan a su cumplimiento”.

Todo propietario de lote o lotes, podrá exigir judicialmente a los demás condueños el cumplimiento escrito de la reglamentación interna de lotificación.

De la tramitación de proyectos de urbanizaciones y planeación.

ARTICULO 108. Toda persona natural, arquitectos, ingenieros, constructores hacendados y propietarios de tierras fuera o dentro del perímetro urbano y sanitario del municipio de Chalán que desee urbanizar y parcelar terreno, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Con anterioridad a la presentación del proyecto de urbanizaciones o construcción, el interesado deberá enviar una solicitud de demarcación o consulta previa a la oficina de planeación, acompañado con la titulación vigente, dando la información básica de tipo general de tipo general sobre las características del proyecto, acompañada de un plano en escala 1:500, en donde se señalarán los linderos y la localización exacta del predio. Dicho plano se llamará plano de consulta de demarcación.
- LA oficina de planeación responderá a la consulta previa en un término de diez (10) días calendario, por escrito, sobre las afecciones del predio por efecto de vías, usos, zonas edificables, servicios públicos, normas y requerimientos contemplados en el reglamento en cuanto a la lotificación, zonificación, viabilidad, servicios públicos y otros.

La factibilidad de los servicios públicos, debe ser determinada a petición del jefe de planeación municipal, de sus requerimientos, a las oficinas respectivas (acueducto, energía eléctrica, alcantarillado)

- Una vez obtenidas las normas y reglamentaciones para poder urbanizar, el propietario procederá a elaborar el plano topográfico detallado en cuanto a:

- a. Coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- b. Determinación de los polígonos.
- c. Las curvas del nivel referidos a los “B.M.” del acueducto.

El plano topográfico será revisado y devuelto por la Oficina de planeación, a los cinco (5) días siguientes a su entrega.

- Inmediatamente el urbanizador – propietario entregará los planos urbanísticos que deben contener:

- a. La zonificación del área según los diferentes usos del suelo.
- b. Diseño de vías.
- c. Sistema de las vías.
- d. Lotes.
- e. Las redes del servicio público.

- La oficina de planeación tiene ocho (8) días para revisar y notificar por escrito su aprobación u observación:

- a. Anteproyecto de reglamentación de la urbanización.
- b. El sistema de manzanas numeradas, con el número de lotes.
- c. Los lotes acotados y distinguidos por números.

PARÁGRAFO 1: Todo plano urbanístico tiene una vigencia para ser culminado en un año, vencido este tiempo, se debe notificar a la oficina de planeación para su revalidación, de lo contrario no se concederán licencias para construir ni vender lotes.

Con base en los planos urbanísticos y topográficos aprobados, el urbanizador entrará a diseñar el sistema de servicios públicos con la empresa de obras públicas del municipio de Chalán.

ARTICULO 109. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Obtenidos los permisos y aprobación anteriores, el propietario o urbanizador procederá a solicitar la licencia de construcción, acompañado de los siguientes requisitos:

- Solicitud de licencias designadas, diseñador y constructor responsable del diseño de la urbanización (arquitecto o ingeniero matriculado)
- Titulación de los terrenos y certificados de libertad actualizados.
- Inscripción municipal del propietario y del urbanizador.
- Paz y salvo del impuesto predial y de valorización.
- Original del plano urbanístico y una copia.
- Original y copia del plano topográfico.
- Original y copia de los proyectos de servicios públicos debidamente aprobados por las empresas correspondientes, acompañadas de un (1) presupuesto de la obra.

- Original y copia del plano de manzanas y cesión de zonas.
- Reglamentos de la urbanización.

La oficina de planeación municipal de Chalán, tendrá quince (15) días calendario para aprobar y hacer las observaciones respectivas y en caso de aprobarla, expedirá la licencia de construcción mediante resolución motivada, de este acto planeación informará a las respectivas empresas de servicios públicos.

ARTICULO 110. VIGENCIA. La licencia de construcción de las urbanizaciones aprobadas, tendrán vigencia de dieciocho (18) meses, para poder cumplir con los requisitos determinados tales como:

- Planificación general del área (plano urbanístico)
- Sistema vial (demarcación)
- Áreas de cesión comunales (demarcadas)
- Instalación de los servicios públicos.

Vencido este término, si la obra no se ha iniciado o terminado, la licencia caducará y se deberá solicitar la revalidación ante la oficina de planeación con el objeto de actualizar y cancelar en la tesorería municipal el impuesto de urbanización.

ARTICULO 111. Una vez terminada la urbanización, la oficina de planeación, debe enviar al IGAC una copia de los planos definitivos de una (1) urbanización, para su desembolso y queden registrados en el catastro.

ARTICULO 112. Todos los requisitos y procedimientos determinados en los artículos anteriores rigen para cada lote y manzanas dentro del perímetro urbano.

PARÁGRAFO 1. Para solicitar la aprobación de las subdivisiones de los lotes urbanos, el interesado deberá presentar a la oficina de planeación el plano general de la ubicación, dimensiones del lote, las subdivisiones que le van a realizar (áreas) y de los servicios públicos con que cuenta. Esta solicitud la debe contestar la oficina de planeación los tres (3) días siguientes.

ARTICULO 113. Solamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas con el destino y usos señalados en el estatuto de zonificación que se adopte para el presente acuerdo teniendo en cuenta las condiciones básicas favorables.

PARÁGRAFO 1: Contar con la posibilidad de ser dotadas adecuadamente de servicios públicos.

- Tener en cuenta una buena orientación y aprovechamiento de las brisas.

- Cumplir con las normas y especificaciones contenidas en el código de construcción para el diseño y construcción de los servicios públicos y los que se establezcan en este reglamento.

ARTICULO 114. URBANIZACIÓN POR ETAPAS O DESARROLLO PROGRESIVO. Se permiten urbanizaciones y parcelaciones de desarrollo progresivo o por etapas, siempre y cuando se hayan presentado y aprobado los proyectos globales y la manera como se desarrollan las etapas parciales.

ARTICULO 115. COMPETENCIAS. Quienes presenten otros proyectos globales deberán ser urbanistas, arquitectos o ingenieros graduados y debidamente matriculados e inscritos en la oficina de planeación.

ARTICULO 116. INICIACIÓN DE LAS OBRAS. Solamente se podrán iniciar obras de urbanismo, después de haber tenido la aprobación del proyecto, por la junta de planeación, según el caso.

ARTICULO 117. NOMBRE DE LAS URBANIZACIONES. Dentro de los límites del área urbana del municipio no se permitirán que dos (2) urbanizaciones o parcelas lleven el mismo nombre.

ARTICULO 118. VENTA DE LOTES. Ningún urbanizador podrá iniciar las ventas de los lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de planos y licencias de construcción.

ARTICULO 119. PROYECTO URBANÍSTICO PRELIMINAR O ESQUEMA BASICO. En consulta previa del plano topográfico y el plano básico de normas, el urbanizador podrá elaborar y presentar a la oficina de planeación municipal, el proyecto urbanístico o esquema básico que contendrá:

- La zonificación del área según los diferentes usos identificando las áreas vendidas y las áreas de cesión o identificación, su identificación porcentual con relación al área del terreno.
- El sistema de manzanas o de loteo para los diferentes usos. Los esquemas básicos de las redes de servicios públicos señalando los sitios de conexión con los planos básicos de normas
- Estudios de los terrenos, el esquema básico deberá ser revisado y notificado para su aprobación y observación, si las hubiera, en el término no menor de ocho (8) días.

- El sistema vial de urbanizaciones señalando su interconexión con el sistema vial de la ciudad y el de las vías por cada categoría indicando los servicios correspondientes.

ARTICULO 120. PLANO URBANÍSTICO Y LOTES. Con base en el esquema básico aprobado, el urbanizador podrá elaborar y presentar a la oficina de planeación municipal, el plano urbanístico y de loteo que contendrá:

- Localización de las vías con sus andenes.
- Sección transversal de los diferentes tipos de vías utilizadas.
- Localización y solución de los empates con las vías existentes y previstos en el sistema vial tanto de urbanización como del municipio.
- Localización de áreas de cesión.
- Cuadro de áreas destinadas a los diferentes usos y por los lotes sus respectivos porcentajes en relación con el área total.
- Las manzanas distinguidas por letras.
- Los lotes acotados y distinguidos por números.
- Proyectos de reglamentación de la urbanización.

ARTICULO 121. PLANO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Con base en el plano urbanístico y de loteo debidamente aprobados, el urbanizador podrá elaborar y presentar a las empresas de servicios públicos correspondientes, los proyectos de las redes de servicios, los cuales los revisarán, aprobarán y observarán en un término no mayor de veinte (20) días, notificando de ello por escrito al interesado.

REGLAMENTACIÓN DE LOTIFICACIÓN

ARTICULO 122. TAMAÑO DEL LOTE. Todo lote deberá reunir las siguientes características:

- Tamaño, frente y profundidad, disposición y orientación de los lotes se ajustarán a la urbanización dentro del plan de reglamentación de zonificación.
- Tener acceso inmediato a una vía pública.
- Tener posibilidad de conexión de servicios.
- Deben tener formas regulares y fácilmente deslindables
- Dimensiones mayores en los lotes de esquina para permitir el antejardín sobre las vías.
- Únicamente se aceptan los servicios indispensables para las instalaciones de las redes de servicios públicos.

ARTICULO 123. SUBDIVISIONES. Cuando se realizan subdivisiones al predio, los lotes resultantes deberán cumplir con algunas especificaciones a saber:

- Toda persona que realice una subdivisión en áreas urbanizadas deberá hacer una cesión al municipio o pagar a la tesorería municipal, fondo rotatorio de valorización, el equivalente en predio comercial a 4 m² por cada 70 m del área del lote a subdividir.
- El pago compensatorio a que se refiere el presente artículo se hará efectivo cuando el área a subdividir sea inferior o igual a 800 m² ya que, cuando el área a subdividir es superior a los 800 m² se deberá ceder título gratuito al

municipio, ya que sea un área verde en las zonas residenciales: Z.R.1, Z.R.2, Z.R.3 o un área parques públicos en las zonas comerciales: Z.C.1, Z.C.2, y Z.C.3.

- Los pagos en dinero, por este concepto se orientarán para el mantenimiento y construcción de los parques y zonas verdes del área urbana del municipio.

ARTICULO 124. CESIONES. Toda urbanización deberá prever y ceder al área urbana municipal el 28% de su superficie para: vías, servicios comunales (educación, salud, recreación, comercio y usos institucionales y zonas verdes)

PARÁGRAFO 1. PORCENTAJE DE CESIONES: Plan vial 14.5% al 16.2%

- Servicios comunales: 6.5% al 8.5%
- Zonas verdes: 7% al 8.5%

El área correspondiente a zonas verdes, el urbanizador deberá realizar arborización y dotación necesaria para su funcionamiento, tanto el área como la dotación deberán cederse y escriturarse a favor del municipio.

ARTICULO 125. ALTURA, BALCONES Y SALIENTES. Podrán construirse balcones y salientes que cumplan las siguientes normas de reglamento de zonificación según las zonas.

ARTICULO 126. AISLAMIENTOS Y LÍNEAS DE PARÁMETROS. Para efectos del presente acuerdo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En las edificaciones a construir en la zona del centro administrativo debe existir un retiro de la línea de parámetro un mínimo de 1.50 m.

- En las zonas comerciales Z.C.1 toda construcción nueva, o subdivisión de lote, ya sea para construir, ampliar o remodelar debe existir una línea de parámetro cuyo mínimo debe ser de 1.50 m.
- En la zona comercial Z.C.2 y Z.C.3, el nuevo retiro debe alcanzar un mínimo de 2 m., ésta misma línea de parámetros debe ser seguido en las zonas residenciales Z.R.3, en donde se mezcla el uso comercial con la vivienda.

ARTICULO 127. PATIOS Y CERRAMIENTOS. Los patios que se requieren para luz y ventilación deberán tener las dimensiones mínimas de patios, que serán de 2.50 m de lado. Este espacio no podrá tener ningún tipo de cubierta.

PARÁGRAFO 1: Cuando no sea posible ventilar los baños y otros cuartos de una edificación a través de los patios o de las fachadas, se deberán ventilar a través de buitrones.

Todo los cerramientos que se realicen de cualquier lote dentro del área urbana deben tener una pared con una altura máxima de 2.50 m

ARTICULO 128. EQUIPAMIENTO COMUNAL. Toda urbanización o conjunto de viviendas, debe prever con carácter obligatorio un equipamiento comunal el cual será como mínimo de 5 m² de área por cada 100 m² de área construida para vivienda. Dicho espacio debe ser destinado para uso recreativo, educativo, asistencial y de seguridad.

ARTICULO 129. CONSTRUCCIONES EN ESQUINAS. Toda edificación en esquinas deberá localizar sus parámetros de modo que mantengan libres las áreas determinadas por los radios mínimos de curvatura exterior o interior de los andenes, según el tipo de vista que formen la intersección. La mayor área que pueda dejarse libre podrá tratarse a juicio de la oficina de planeación y de acuerdo con el interesado, ya sea en forma de chaflán u otra solución.

ARTICULO 130. MALLA VIAL. Los terrenos en proceso de urbanización, deben prever un sistema vehicular de uso público con las siguientes características:

- Que constituya una malla vial vehicular, conectada con el sistema vial urbano y con los barrios aledaños.
- Planta o plantas del primer piso, con la indicación exacta de los accesos peatonales y vehiculares.
- Planta tipo, si los niveles superiores son iguales o planta individual si son diferentes
- Planta de techo, con la indicación de la pendiente, salidas de aguas lluvias, canales y bajantes.
- Dos cortes, como mínimo uno transversal y otro longitudinal.
- Cálculos y diseños estructurales y memorias de cálculos (tres juegos).
- Plantas eléctricas (dos juegos) aprobadas por la Electrificadora de Sucre.
- Planos hidráulicos y sanitarios (tres juegos) con sus respectivas memorias.
- Estudio del suelo
- Pago de impuestos correspondientes, según tablas establecidas en las oficinas de planeación municipal.

ARTICULO 131. LICENCIAS DE REFORMA. Con modificaciones estructurales, adición y reparaciones locativas se exigirán los siguientes documentos:

- Los accesos a las vías del sistema vial de las ciudades se realizan normalmente. Todo urbanizador debe construir las vías locales definidas en su urbanización según el diseño aceptado previamente por la oficina de planeación municipal y ceder gratuitamente al municipio tales vías, de la misma manera debe arborizar los espacio verdes

ARTICULO 132. ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES. Los proyectos para la construcción y ubicación de estos servicios deberán cumplir con las siguientes normas:

- Deberá presentar una solicitud de uso a la oficina de planeación municipal para que ésta expida la licencia especial.
 - Dichas estaciones deberán ubicarse a lo largo de la vía regional o en las vías arteriales, según concepto de la oficina de planeación con previa aprobación de la junta de planeación municipal.
 - Además, el plano de localización de la construcción dentro del lote a escala 1:200 o 1:500. Se señalarán los linderos de lote y la demarcación específica de alineamiento. El cuadro general del área del proyecto.
 - Planta general del proyecto, demarcando los voladizos en su proyección sobre el suelo, a una escala en la cual se pueda apreciar todas las dependencias del proyecto.
- a. Alineamiento y norma correspondiente

- b. Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio.
- c. Solicitud por duplicado, en la cual se informa sobre la clase de reforma que se va a hacer, constructor responsable.
- d. Paz y salvo del impuesto predial, vigente al momento de la solicitud.
- e. Plano arquitectónico y demás exigencias ya establecidas.

ARTICULO 133. APROBACIÓN PROVISIONAL DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS. Se exigirá la siguiente documentación:

- Demarcación del predio y normas correspondientes.
- Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio.
- Solicitud por duplicado, en la que se exprese el tipo de construcción, dirección del predio, área de ocupación y área de construcción.
- Planos arquitectónicos completos, como se estipula en el artículo 58º del trámite de construcción.
- Los planos tendrán aprobación provisional hasta de noventa (90) días hábiles de validez.

ARTICULO 134. LICENCIA DE DEMOLICIÓN. Se requieren los siguientes documentos:

- a. Licencia de construcción
- b. Solicitud por duplicado.

- c. Para iniciar la demolición se deberá tener en cuenta el levantamiento de una acta por parte de la oficina de planeación municipal en la cual se verifique que la construcción está desocupada y no hay ningún riesgo con los vecinos y las personas residenciales en el área o transeúntes.

ARTICULO 135. RECIBO DE LA OBRA. Se deberá presentar ante la oficina de planeación municipal para que la construcción sea recibida y registrada la siguiente documentación:

- a. Licencia de construcción.
- b. Solicitud de recibo, firmada por el propietario, el constructor, el interventor, en la que certifique que a obra se efectuó completamente de acuerdo a los planos aprobados.
- c. En la oficina de planeación municipal se hará un acta de recibo de obra firmado por el propietario, constructor, un funcionario de este organismo. Con esta acta se podrá solicitar los servicios domiciliarios de acueducto, energía eléctrica, teléfono y alcantarillado por primera vez.

ARTICULO 136. AVALÚO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN. Igualmente se establece una tarifa única del 1.5% sobre el avalúo de la obra. Los avalúos se aumentarán el primero (1º) de Enero de cada año.

ARTICULO 137. REMODELACIÓN. Toda construcción, remodelación que implique cambio de fachada solicitará a la oficina de planeación municipal, la demarcación del predio (alineamiento) y normas correspondientes.

PARÁGRAFO 1. Fíjase en la suma de _____ por la expedición de alineamiento municipal del predio.

ADMINISTRACIÓN DEL CÓDIGO URBANO

ARTICULO 138. La administración del código estará a cargo de la secretaría de planeación municipal y de la Junta de planeación.

ARTICULO 139. Corresponde a la secretaría de planeación del municipio la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el código urbano y expedir las autorizaciones y demás documentos a que haya lugar ajustándose en todo a lo establecido en el presente reglamento y demás disposiciones que lo reglamenten o competen.

PARÁGRAFO 1. Le corresponde también la elaboración de estudios necesarios para la disposición o modificación del presente código.

ARTICULO 140. Corresponde a la oficina de planeación la interpretación del código urbano así como la concesión de excepciones y la decisión sobre todas aquellas cuestiones que se sean encomendadas expresamente en el presente acuerdo.

LAS EXCEPCIONES AL REGLAMENTO

ARTICULO 141. La junta de planeación podrá conceder excepciones a la aplicación del presente reglamento en casos particulares, siempre y cuando se demuestre que su aplicación produce una restricción irrazonable del uso de una propiedad y que cause grave perjuicio o lesiones enormes a un particular.

ARTICULO 142. Para la aplicación del artículo anterior se requiere una consulta en la que serán considerados el peticionario y las personas interesadas. Para conceder una excepción será necesario que la junta acepte cada una de las siguientes consideraciones:

- Que el perjuicio sea el resultado de la aplicación de la norma.
- Que el perjuicio al aplicar la norma sea de tal gravedad que llegue casi a significar la congelación de la propiedad.
- Que el perjuicio afecte directamente a la propiedad.
- Que el perjuicio no sea el resultado de las acciones del interesado.
- Que el perjuicio sea exclusivo de la propiedad y no de la zona general. En caso de que el perjuicio afecte la zona deberá solicitarse su rezonificación de acuerdo con el procedimiento previsto en el presente reglamento.
- Que la excepción esté en armonía con el propósito general y los objetivos del código urbano y que se conserve su espíritu.
- Que al conceder la excepción se conserve la seguridad y el bienestar de la comunidad.

ARTICULO 143. Los proyectos específicos para los cuales se conceda excepciones será objeto de concertación.

DE LA REZONIFICACIÓN

ARTICULO 144. Cuando se presenten cambios sustanciales en las condiciones de una o varias de las zonas en que se dividen al municipio, la secretaría de planeación municipal podrá presentar a la junta de planeación el proyecto de modificación de las respectivas zonas. Los propietarios de las zonas deberán ser oídos durante el proceso de rezonificación y sus sugerencias evaluadas y acatadas cuando el 70 % de ellos opten por la rezonificación.

ARTICULO 145. Los dueños de por lo menos el 70% de las propiedades de una o varias manzanas, podrán presentar a la secretaría de planeación una petición solicitando la rezonificación de dicha área. Si esta dependencia encuentra recomendable el cambio de zonificación del área, presentará a la junta de planeación el proyecto de modificación correspondiente.

ARTICULO 146. En los predios de propiedad privada que son rezonificados para zonas verdes no se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones mientras la autoridad municipal tenga el propósito de adquirirlas para uso público.

ARTICULO 147. La limitación sobre edificaciones, representaciones, tendrá un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la disposición que ordene la correspondiente rezonificación. Vencido este periodo si los terrenos no son adquiridos por el municipio automáticamente retomará el uso correspondiente de acuerdo con el área de actividad donde ellos se ubiquen.

ARTICULO 148. Los predios de propiedad privada que sean de rezonificación para zonas verdes con el propósito de ser adquiridos por la administración municipal, gozarán de excepción del impuesto predial mientras dura la limitación de que habla el presente reglamento.

ARTICULO 149. Lo dispuesto en el presente reglamento también será aplicado a aquellos predios de propiedad privada que fueron rezonificados para zonas verdes por el código urbano y los dos (2) años se contarán a partir de la vigencia del mencionado código.

LAS SANCIONES

ARTICULO 150. La secretaría de planeación municipal conformará un kardex actualizado que contenga el número de matrícula profesional y técnicos que

tramiten y presenten anteproyectos o proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos para su aprobación ante el mismo.

ARTICULO 151. Los profesionales a que se refiere el artículo anterior, deberán obtener el paz y salvo urbano, documento este que certifica sobre la idoneidad del profesional para efectuar dichos trámites.

PARÁGRAFO 1. El paz y salvo urbano que será expedido por la secretaría de planeación municipal será exigido para cada proyecto que se pretenda realizar.

ARTICULO 152. A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia para acometer obras de parcelación, urbanización, edificación o modificación, las inicie sin el lleno de este requisito o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra y de las normas de política, hasta tanto legalice su situación ante la secretaría de planeación municipal, y multa al propietario hasta del 30% del presupuesto de la obra de lo construido hasta ese momento.

ARTICULO 153. Cuando sea ordenada la suspensión de obra, el constructor y propietario tendrá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

ARTICULO 154. Si el propietario de la obra continúa con la construcción, previa orden de suspensión de la obra, se hará acreedor a una multa equivalente al 50% del presupuesto de la misma, de lo hasta ese momento construido si la construcción es aprobada y del 100% en caso de no serlo.

ARTICULO 155. Se impondrá por parte de la secretaría de planeación del municipio multas a los propietarios de construcción totalmente irreglamentarias tales como:

- Construcción en aislamiento posterior.
- Construcción fuera de línea.
- Construcciones en zona de antejardín. Se exceptúan las escaleras.
- Demás construcciones que contraríen totalmente los reglamentos urbanos.

ARTICULO 156. Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la licencia de construcción aprobados, se impondrá una multa de la obra que motivó la infracción, hasta del 20% del presupuesto tributario de la obra del área que se hay modificado en los planos si es aprobado, y del 80% si no lo es.

ARTICULO 157. Si una vez impuesta la multa, el propietario o constructor continúa con la obra sin legalizar la situación. La secretaría de planeación municipal oficiará a la secretaría de gobierno municipal para que sirva imponer la pena correspondiente, de conformidad con las normas de policía.

ARTICULO 158. En caso de reincidencia del profesional que construya o dirija la obra, en los casos descritos en los artículos anteriores, la secretaría de planeación municipal oficiará al consejo nacional de ingeniería y arquitectura para que esta entidad proceda en contra del profesional que haya incurrido en la falta, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia.

ARTICULO 159. Cuando un profesional de la arquitectura o ingeniería que hay incurrido en falta contra el presente código, presente proyectos para estudio y aprobación de la secretaría de planeación municipal y de cuya actuación se haya oficiado al consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura, se le exigirá una constancia actualizada quince días (15) por parte de esa entidad, en la cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar en el ejercicio de su profesión.

ARTICULO 160. No podrá ejecutarse obra en vía pública o terrenos de uso público sin permiso municipal. El que contravenga esta disposición tendrá la obligación de demoler la misma, de lo contrario se oficiará a la secretaría de gobierno municipal para que proceda a la restitución del bien.

ARTICULO 161. Las multas a que se refieren los artículos anteriores precedentes serán impuestas a través de la secretaría de planeación municipal, por el alcalde municipal.

ARTICULO 162. En caso de renuncia al pago de multas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva municipal.

ARTICULO 163. La secretaría de planeación municipal oficiará al consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura para que sea impuesta la sanción correspondiente, cuando se compruebe que un arquitecto o ingeniero se ha valido de algún subterfugio para hacer aprobar algún proyecto o anteproyecto urbanístico y / o arquitectónico.

ARTICULO 164. Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen o adicionen.

ARTICULO 165. Todo propietario de bienes que por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente código, no podrá obtener el certificado de uso conforme, ante la secretaría de planeación municipal y este a su vez oficiará a la secretaría de gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

ARTICULO 166. Para efectos del cobro de los impuestos de construcción, delineamiento y demás son los establecidos y definidos por la secretaría de planeación.

ARTICULO 167. Para que todo anteproyecto, reforma y proyecto sea aprobado por la secretaría de planeación, será necesario la presentación del certificado de usos del suelo y lineamiento, dichos documentos expedidos por la presente secretaría, así como también para el pago del impuesto de industria y comercio.

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

ARTICULO 168. La licencia de funcionamiento para establecimientos comerciales e industriales seguirá la siguiente tramitación:

- La licencia de funcionamiento será expedida por la secretaría de gobierno correspondiente, cuando el uso esté contemplado y definidas las normas generales en el presente reglamento sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos vigentes, previo concepto favorable de la oficina de planeación.
- La licencia será expedida, previo concepto de uso y normas de la oficina de planeación y de las entidades competentes, cuando las normas generales establecidas por el presente acuerdo requieren normas específicas, complementarias para el normal funcionamiento del establecimiento.

ARTICULO 169. La oficina de planeación fijará el traslado para industrias, talleres, estaciones de servicio o comerciales que no cumplan con las normas establecidas para el área donde se ubican con las especificaciones fijadas para el uso, teniendo en cuenta el período de amortización que ocasionan.

ARTICULO 170. Todo establecimiento industrial, comercial, estaciones de servicios o institucional, debe tener concepto favorable de la oficina de planeación municipal para su funcionamiento.

ARTICULO 171. Los establecimientos que obtengan licencia de funcionamiento deberán renovarla cada año (1) y no requerirá de concepto de uso si este se ajusta a la norma y no causa molestias a los vecinos, según concepto de la secretaría de gobierno.

ARTICULO 172. En caso de que el funcionamiento del uso autorizado cause impactos negativos en el área donde se ubica a sus vecinos se podrá cancelar la licencia hasta tanto no se hayan controlado los factores que ocasionaron.

OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

ARTICULO 173. OBLIGATORIEDAD. Las normas contenidas en el presente ordenamiento son para cada persona natural o jurídica así como para todos los organismos de la administración pública y de todos los órdenes y ningún organismo municipal podrá conceder excepciones al presente estatuto, el cual sólo podrá ser modificado mediante acuerdo sancionado por el Concejo

ARTICULO 174. NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO. Las licencia y permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente ordenamiento y serán anulables ante el tribunal de lo contencioso administrativo en primera instancia. Cualquier habitante podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia o permiso expedida en violación a lo dispuesto en el presente estatuto.

ARTICULO 175. SANCIONES Y MULTAS. Es función de la oficina de planeación municipal establecer las sanciones, que por violación de las normas

del presente estatuto, hubiere lugar en cuantías entre cero (0) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, en las siguientes circunstancias:

- Cuando se inicie o demuela una construcción sin la respectiva licencia. Las personas que procedan a demoler los inmuebles ubicados en el sector de valor patrimonial declarado por el Concejo de monumentos municipales y el presente estatuto, deberán reconstruir el inmueble a su estado original sin menoscabo de la sanción pecuniaria que hubiere lugar.
- Cuando se inicie una urbanización, construcción, reforma, o adición mayor o reforma o adición menor, sin la correspondiente licencia o permiso; se impondrá a más de la sanción pecuniaria la suspensión y sellamiento de la obra.
- Cuando habiéndose obtenido la licencia correspondiente se inicie, adelantado o culmine la obra sin ateniéndose a las normas arquitectónicas y urbanísticas vigentes, se exigirá la demolición de la parte o partes en contravención de la norma, sin menoscabo de la sanción pecuniaria.
- Cuando se adelante una actividad o permiso y éste hubiere caducado y no se haya adelantado su renovación oportunamente.

ARTICULO 176. IMPOSICIÓN DE SANCIONES. En la resolución que imponga sanciones por contravención al presente estatuto, se cancelará la inscripción del profesional o profesionales responsables de la obra ante el departamento administrativo de planeación y se dará aviso al Consejo nacional profesional de ingeniería y arquitectura, para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

ARTICULO 177. TRATAMIENTO DE LAS LICENCIAS EN TRAMITE. La tramitación para la obtención de cualquier licencia se adelanta ante el

Departamento Administrativo de Planeación; podrá seguir su curso de conformidad con las disposiciones procedimentales bajo las cuales se inició, salvo si el interesado en seis (6) meses después de la vigencia de este estatuto, no hubiera realizado ninguna gestión de trámite. Sin embargo, podrá acogerse a las disposiciones del presente crecimiento, las tramitaciones de permisos y licencias iniciales antes de su vigencia si el interesado expresamente así lo manifiesta.

ARTICULO 178. VIGENCIA. Todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la expedición del presente estatuto que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida deberá regirse por las disposiciones del presente ordenamiento.

PARTE III

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 179. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola hacia las zonas de protección y conservación.

DESCRIPCIÓN DEL SUELO

Según Mosquera, et al, los suelos del área municipal por el tipo de relieve, se clasifican así:

- Suelos de valles (Lwha)
- Suelos de Lomerío (LWBC , LWCC1, LWCC)
- Suelos de Montaña (MWAF1, MWAF2)

Tomando como base los estudios por los mismos autores, a continuación se describen los suelos, siguiendo el orden preestablecido en la leyenda que acompaña al mapa adjunto y descripción de perfiles de suelos (Ver [Mapa N° 24](#) y Ver cuadro N° 9)

CUADRO No 9. DESCRIPCIÓN DE SUELOS

FORMAS GENERALES RELIEVE	CARACTERISTICAS DE FORMAS	PROCESOS GEOMORFOLÓGICOS	MATERIAL PARENTAL	CARACTERISTICAS DE SUELOS	UNIDAD TAXONÓMICA		UNIDAD CARTOGRÁFICA	
					Conjunt	Subgrup	Asociac	Fase
VALLE	Superficies planas y plano Cóncavas	Acumulación aluvial. Erosión laminar ligera Remoción en masa en taludes	Sedimentos finos de arcillas expansibles 2:1 Predominantemente	Superficiales y muy superficiales por arcillas compactadas contenidas de Sales localizados. Pobremente drenados	Pechilin	Aquic Chromudert	Pechilin (Ps)	Psa
VALLE	Superficies estrechas de fondo plana con microrelieve ligeramente inclinada.	Acumulación coluvial en material de colinas adyacentes Lescurrimiento difuso Erosión laminar	Sedimentos de arcillas expansibles (2:1) limos y arenas	Superficiales a moderadamente profundos por N:F Altos contenidos de sales Presentan grietas y estructuras en cuñas. Drenaje moderado a pobre	Villavicencio	Typic Tropaquept	El Puerco(PB)	Pba Pbab
COLINA	Superficies de relieves ligeramente onduladas a fuertemente ondulada Ondulado con pendiente	Escurrimiento concentrado a cañadas, difuso en lomas y pendientes. Erosión ligera	Arcilla expansibles 2:1, ricas en material calcáreo con CaCO ₃	Moderadamente profundos Limitados por altos contenidos de calcio y arcillas Compactadas Presentan grietas, estructuras en cuñas. Bien moderadamente drenados	Sanjon Hondo	Typic Hapludoll	Titumate (TI)	Tlab Tlbc Tlbc1 Tlcd
COLINA	Superficies quebradas a escarpadas	Escurrimiento difuso en las pendientes y concretado a cañadas Erosión ligera a severa deslizamientos	Estratos alternos de arenisca y arcillita con intercalaciones calcáreas	Muy superficiales a moderadamente profundos Limitados por la roca madre y altos contenidos de carbonato de calcio Drenaje excesivo	Chalán	Typic Haplustoll	Chalán (CH)	Chcd Chef1 Chd2 Chef2
SERRANIA	Superficie en forma de cuchilla angosta largada Se asocian superficies de relieve irregular con Domos redondeados y Angulosas fuertemente	Escurrimiento difuso en laderas y concentrados a cañadas. En Sitios de erosión moderada y Severa. Deslizamientos.	Arcillolitas y arenisca conglomeráticas con incrustaciones calcáreas	Moderadamente profundos a superficies por la roca madre y altos contenidos carbonato de calcio. Drenaje excesivo	Chalán	Typic Hasplustoll	Chalán (CH)	Chcd Chef1 CHd2 Chef2 CHf12

|quebrada y escarpado.

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO (ver [mapa de Capacidad de uso del Suelo](#))

Suelos de valles o asociación Typic haplusters

Comprende la población de suelos pertenecientes a las siguientes unidades de mapeo:
Asociación PECHILIN (PS) y Asociación E; PUERCO (PB. (Ver perfil PS-35)

PS-35 Typic Haplusters Describió: J Morelo, J Camacho y P. Díaz; Noviembre 19-81.

Localización: Vía Tolu Viejo - Sincelejo; carretable a la Hacienda El Prado, a 200 mts de la entrada, margen derecha del Arroyo Pechilin; altitud: 50 mts; Fotografía aérea: M 1458; 48.166.

Posición Geomorfológica: Valle.

Relieve: Plano - cóncavo y plano - convexo; pendiente: 0-3%

Material Parental: Sedimentos aluviales finos.

Profundidad efectiva: Superficial; limitante: arcillosa compactadas.

Régimen Climático del Suelo: údico, isohipertérmico.

Drenajes: Externo lento, interno muy lento, natural pobre.

Vegetación Natural: Palma de lata, maciega o pajón, cortadera.

Uso Actual: Ganadería extensiva.

Epipedón Ócrico; Horizonte subsuperficial: Cámbico

0-25 cm. Color en húmedo negro a gris muy oscuro (5YR".5/1); textura arcillosa; estructura fina; moderada; en bloques subangulares, consistencia en seco muy dura, en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica, regulares poros finos, pocos mediados y gruesos, abundantes pedotúbulos, regular cantidad de raíces finas, PH 5.8; limite gradual y ondulado.

25-45 cm. Color en húmedo pardo rojizo oscuro (YR".5/2) con manchas pardo rojizas oscuras (5YR 3/2), regulares, finas y claras; textura arcillosa; estructura fina; moderada en bloques subangulares; consistencia en seco dura, en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica, regulares cutanes delgados de arcilla en las ceras verticales y

horizontales de los pedos; regulares poros finos, pocos medianos y gruesos; regular actividad de macroorganismos, regulares raíces finas, pocas gruesas y medianas; PH 5.5; limite abrupto y ondulado.

45-75 cm. Color variado, en húmedo pardo rojizo oscuro (5YR: 5/2) en un 60% y pardo grisáceo oscuro (10YR 4/2) en un 40%; textura arcillosa, estructura media y gruesa, débil en bloques subangulares; consistencia en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica, presenta regulares cutanes espesos de arcilla, en caras verticales y horizontales de los pedos; regulares poros finos; pocas raíces finas; PH 5.3; limite abrupto y ondulado.

75-150 cm Color en húmedo pardo grisáceo muy oscuro (2.5Y3/2); textura arcillosa; estructura en forma de cuñas y bloques subangulares; gruesa, fuerte; consistencia en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica presenta superficies de deslizamiento muy brillantes y abundantes cutanes espesos de arcilla en las caras verticales y horizontales de los pedos, gran cantidad de congregaciones de carbonatos; reacción ligera al ácido clorhídrico; PH 6.2.

Observaciones: Presenta grietas en la superficie, de 1 a 5 cms de ancho en invierno. El tercer horizonte es una acumulación de óxido de hierro. Las raíces que se encuentran a partir del tercer horizonte, están muertas debido a la expansión y concentración de las arcillas. En el tercero y cuarto horizonte se presentan estructuras en cuña y superficies de presión.

ASOCIACIÓN PECHILÍN (PS). Se presenta en las veredas Desbarrancado. Alemania, El Cielo, El Simpático, Suelo de Barro y Membrillal. Esta unidad hace su aparición en las superficies planas y cóncavas. El relieve es plano, con pendientes entre 0% y 3%.

Ver mapa de descripción de suelos y cuadro de leyenda de la Descripción de suelos del mismo.

Estos suelos se han desarrollado bajo clima ambiental seco, en zonas de vida de bosque tropical, según el sistema Holdridge.

Los suelos en su mayoría son superficiales, la profundidad efectiva está limitada por arcillas compactadas y fluctuaciones del nivel freático. Presentan drenaje natural pobre. En su mayoría se encuentran en ganadería extensiva con pastos admirable y guinea.

La unidad presenta límite abrupto con los suelos de las colinas y serranías. La asociación está integrada por el conjunto Pechilín (Acuic Chromudert).

La unidad presenta la siguiente fase por relieve: Psa, con relieve plano a ligeramente plano y pendientes menores del 3%.

- Conjunto Pechilín. (Acuic chromudert). Se localiza en las partes medias y altas de los valles fluvio-marinos. Son superficies, limitadas por arcillas montmorillonísticas compactadas.

El perfil modal presenta una morfología con secuencia de horizontes A-B-C. El horizonte AP es arcilloso, de color negro y descansa sobre horizontes arcillosos de colores pardo rojizos. Los estratos profundos presentan sodicidad que llegan a afectar los cultivos.

Estos suelos presentan grietas con amplitud mayor de 1 cm. De ancho que se profundizan a más de 1 metro.

Son suelos de alta saturación de bases, reacción ligeramente ácida, con alto contenido de carbón orgánico, alta capacidad catiónica de cambio y bajos en fósforo.

Los factores y procesos genéticos que están actuando en los suelos son material parental, relieve, clima, auto inversión y oxido -reducción.

El perfil modal presenta un epipedón ócrico y un horizonte subsuperficial cámbrico.

ASOCIACIÓN EL PUERCO (PB). Se presenta en las veredas Garrapata y Manzanares. Está formada por suelos de colores muy oscuros, localizados en todos los rebordes de caños que surcan la planicie fluvio-lacustre, entre 120 y 160 m.s.n.m., dentro del clima cálido seco.

El relieve es plano a plano-cóncavo, con pendientes de 0.3%. Son suelos arcillosos a arcillosos limosos, superficiales a moderadamente profundos, limitados por el nivel freático fluctuante y arcillas compactadas. El drenaje natural es moderado a pobre.

La unidad tiene límite claro con la asociación Chalán y gradual con la asociación Titumate.

La asociación está formada por el conjunto Villavicencio (Typic Tropaquepts).

En esta unidad se separaron las fases Pba y Pbab con relieve plano y pendientes menores del 7%.

- Conjunto Villavicencio. (Typic Tropaquepts. Se encuentra en la cabecera de los valles, en donde el caudal de los caños no ha formado bien el lecho.

Presenta un primer horizonte de 20 cm de espesor, color pardo grisáceo muy oscuro, textura arcillosa. Subyace en Bg de 25 cm de espesor, gris oscuro y manchas pardo grisáceo oscuras a grises y grises claras. Continúa un horizonte Bcvg de color gris a gris claras con manchas abundantes de colores pardo amarillento oscuro y pardo rojizo. En la profundidad aparece un horizonte Cg de más de 40 cm de espesor, de textura Far y color gris claro, con regulares manchas rojo amarillentas.

Los factores formadores del suelo más importantes son: material parental, clima y topografía; los procesos más importantes son: ganancia y transformación por oxido-

reducción.

Suelos de lomerío

Está integrado por la población de suelos pertenecientes a las asociaciones TITUMATE (TI) y EL DORADO (DL) (Ver perfil PS-17.

Perfil PS - 17. CONJUNTO SANJON HONDO. (Typic Hapludoll)

Número del perfil: PS-17.

Unidad Cartográfica: Asociación Titumate (TI).

Describieron: J. Morelo, J. Camacho y P. Díaz; Octubre 7/81.

Localización: Carreteable al sur de Las Peñitas, entre los Arroyos Sanjón Hondo y La Dorada; altitud: 250 mts.

Fotografía Aérea: C-1578:153.

Posición Geomorfológica: Colina, parte media.

Relieve: Ligeramente ondulado; pendiente: 3-7%

Clase y Grado de erosión: Hídrica laminar, ligera en sectores

Material Parental: lutitas calcáreas

Profundidad Efectiva: moderadamente profundo

Limitante: caliza meteorizadas

Régimen climático del suelo: údico, isohipertémico

Drenajes: externo medio; interno lento, natural moderadamente bien drenado.

Vegetación Natural: Bejuquillo, pringamoza, guásimo, matarratón, dormidera, aramo, hobo y conejillo.

Uso actual: Ganadería extensiva y agricultura en pequeños sectores.

Epipedón; Mólico, horizonte subsuperficial: Cámbico.

0-20 cm. Color en húmedo pardo grisáceo oscuro (2.5Y4/2); textura arcillosa; estructura fina, fuerte, en bloques subangulares que tienden a granular; consistencia en seco dura, en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica; abundantes poros gruesos, mediados finos; abundante actividad de macroorganismos; regulares raíces

gruesas; medianas, abundantes finas; ligera reacción al ácido clorhídrico; PH. 7.7; límite gradual y plano.

20-40 cm. Color húmedo oliva (5Y5/3), con muchas pardo fuertes (7.5YR5/8) regulares, medianas y claras, textura arcillosa; estructura fina moderada, en bloques subangulares que tienden a granular; consistencia en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y ligeramente plástica; regulares poros gruesos y medianos, abundantes finos, presentan regulares concreciones de carbonato de calcio; regulares finas; violenta reacción al ácido clorhídrico; PH 8.3; límite gradual y plano.

40-100x cm. Color en húmedo gris oliva (5Y5/2), con manchas pardas y pardo oscuras (7.5YR4/4), regulares, medianas y claras; textura franca; consistencia en húmedo friable, en mojado pegajosa y plástica; regulares poros medios, abundantes finos, abundantes concreciones de carbonato de calcio; escasas raíces finas; violenta reacción al ácido clorhídrico; PH 8.5.

ASOCIACIÓN TITUMATE (TI). Se presenta en las veredas Manzanare, Montebello, Desbarrancado, La Estrella, Alemania, El cielo, El Simpático, Suelo de Barro y Membrillal. Se encuentra en las colinas de relieve ligeramente ondulado a fuertemente ondulado, con pendientes generalmente menores del 25% en altitudes de 40 y 200 metros, en clima cálido seco.

En opinión de los mismos autores, la textura imperante es franco arcillosa a arcillosa. Son superficiales a moderadamente profundos, limitados por arcillas compactadas y algunas veces por abundantes concreciones calcáreas.

El drenaje natural es moderado a bien drenado. Por sectores se presenta erosión ligera a tipo laminar. Posee límite abrupto con la Asociación Chalán y gradual con la Asociación El Dorado.

Esta asociación está dedicada a la agricultura manual y mecanizada. Se siembran

cultivos de maíz, ñame y tabaco. Algunas áreas se dedican a la ganadería con pastos mejorados con ángleton y pangola.

La asociación está formada por el conjunto Sanjón Hondo (Typic Hapludoll).

- Conjunto Sanjón Hondo (Typic Hapludoll). Los mismos autores establecen que estos suelos son moderadamente profundos, limitados por un horizonte rico en CaCO_3 . El primer horizonte Ap tiene de 15 a 25 cm de espesor, pardo grisáceo oscuro, arcilloso, estructura fina en bloque subangulares que tienden a granular. Subyace un horizonte Bk de alteración con 20 a 30 cm de espesor, color oliva con manchas regulares pardo fuertes, textura arcillosa y regulares concreciones CaCO_3 en diferentes tamaños.

El tercer horizonte es un Ck de más de 60 cm de espesor, de color gris oliva, con manchas regulares pardos oscuras, textura franca y abundantes concreciones de CaCO_3 de diferentes tamaños.

En algunos sectores se presenta erosión laminar ligera a moderada.

Las características químicas de este conjunto son: Reacción alcalina, CIC alta bases totales muy altas, saturación de Ca y Mg altas, saturación con k normal en el primer horizonte y muy bajo en los demás, fósforo disponible en los dos primeros horizontes y normal en el tercero.

Los factores que han influido notablemente en la formación de los suelos son: material parental, clima, topografía; los procesos más importantes son las transformaciones y pérdidas por erosión.

El perfil tiene epipedón mólico y endopedón cámbico.

Asociación el dorado (dl)

Se presentan en las veredas Alemania, El Cielo, El Simpático, y Suelo de Barro. Se

encuentran en las superficies de relieve irregular con domos generalmente agudos y pendientes predominantes de 25-50% y mayores. El material geológico de éstas colinas consiste de areniscas conglomerativas que alternan con arcillolitas y/o lutitas, con incrustadores de material calcáreo. Las alturas son mayores de 200 metros y el clima es cálido seco, corresponde a la zona de vida de bosque seco tropical.

La profundidad afectiva del perfil varía de muy superficial a moderadamente profunda limitada por la roca madre que en algunos sitios puede aflorar. El drenaje natural es excesivo en su mayor parte. Se presenta erosión ligera en los sitios de pendientes suaves y severa o muy severa en las áreas con pendientes fuertes.

En la actualidad los suelos están dedicados a la ganadería extensiva, con pastos kikuyo, guinea y pangola. En algunas áreas existen cultivos de yuca, maíz, frutales, etc especialmente en las partes depresionales.

Esta unidad tiene limite difuso con las demás colinas y con la serranía, y abrupto con las terrazas y con los valles.

La asociación está integrada por el conjunto OVEJAS (lithic Ustorthent).

En la unidad se diferencia la fase Didel1-2 de relieve fuertemente ondulado a fuertemente quebrado y erosión ligera a moderada.

- **Conjunto de Ovejas:** Se ubica en las áreas situadas en las partes medias y altas de las colinas fuertemente quebradas a escarpadas. Son suelos superficiales por la roca madre que aflora en muchos sitios.

El perfil modal muestra un horizonte Ap constituido por materiales de color pardo muy oscuro y textura franco arenosa. El horizonte AC de color pardo grisáceo muy oscuro, con manchas litocrómicas de color pardo amarillento oscuro: a partir de los 30 cm aparece arenisca consolidada.

Químicamente presentan ph de ligero a moderadamente alcalino, muy alta saturación de bases, mediana capacidad catiónica de cambio, alto contenido de carbón orgánico y regular contenido de fósforo asimilable.

Los factores y procesos pedogenéticos más importantes son: roca madre, relieve, erosión, clima, escurrimiento concentrado en las laderas, abrasión eólica, deslizamientos, etc.

Los materiales geológicos muy deleznable, el relieve quebrado y escarpado y el mal uso de los terrenos (deforestación y pastoreo) son factores que han influido en la degradación de los suelos.

El perfil modal tiene epipedón ócrico.

Suelos de montaña

Comprende la población de suelos situados en superficies de relieve quebrado y escarpado, en forma de cuchillas angostas, alargadas y continuas, también en forma de cadenas montañosas de poca elevación, constituidas por areniscas con material calcáreo y/o calcitas. (Ver perfil PS-49).

Número de perfil: PS-49

Unidad Cartográfica: Asociación CHALAN (CH)

Describieron: J. Morelo y P. Díaz; Julio 6/82

Localización Geográfica: Municipio de Chalán, margen izquierda del Arroyo Chalán.

Vía ojo de agua: altitud: 109 mts.

Fotografía Aérea: C-1719:0903

Posición Geomorfológica: Serranía, parte baja y media.

Relieve: Quebrado a escarpado; pendiente: 25-90

Clase y Grado de erosión: Eólica, laminar, ligera.

Material Parental: Sedimentos calcáreos

Profundidad Efectiva: Moderadamente profunda

Limitante: Roca

Régimen Climático del suelo: Ústico, isohipertérmico.

Drenajes: Externo rápido, interno medio, natural excesivo

Vegetación Natural: Caracolí, samán, guásimo y ceiba

Uso actual: Rastrojo y pequeños cultivos de maíz y yuca

Epipedón Mólico; horizonte subsuperficial cámbico

00-40 cm. Color en húmedo pardo rojizo oscuro a pardo rojizo (5YR3.5/4); textura franco arenosa; estructura media, moderada, en bloques subangulares; considera en seco dura, en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y ligeramente plástica; regulares poros gruesos, abundantes medios y finos; presenta pedocavidades abundante actividad de macroorganismos; abundantes raíces gruesas y medias; reacción violenta al ácido clorhídrico; PH 6.5; límite gradual y ondulado.

40-105 cm. Color en húmedo pardo amarillento oscuro (10YR4/6); textura franco arcilloso; estructura media, moderada friable, en mojado pegajosa y plástica, regulares poros medios, abundantes finos, presenta muchos micelios blanquecidos de carbonato de calcio; hay regulares prodicavidades; regular actividad de macroorganismos, regulares raíces medias y finas; hay reacción violenta al ácido clorhídrico; PH 8.2; límite abrupto y ondulado.

105-120 cm. Color húmedo pardo amarillento (10YR5/6); textura franco arcillo-arenosa; estructura fina, moderada, en bloques subangulares; consistencia en húmedo friable, en mojado friable, en mojado pegajosa y plástica; abundantes poros finos; presenta abundantes micelios de carbonato de calcio; pocas raíces finas, localizadas contra las piedras, reacción violenta al ácido clorhídrico.

Asociación chalán (ch)

Se presenta en las veredas Sillete en Medio, Garrapata, El Paraíso, Tonaya,

Mancamo y Membrillal. Se localiza en las serranías de relieve escarpado y altitudes entre 200 y 600 metros. El clima es cálido seco que corresponde a la zona de vida de bosque seco tropical.

Los mismos autores sostienen que estos suelos son de moderadamente profundos a superficiales, limitados por la roca madre que aflora en muchos sitios. El drenaje natural es excesivo a bien drenado. El material geológico es bastante coherente, no obstante en la unidad existen sitios con erosión ligera a moderada.

Las partes bajas de la unidad se dedican a cultivos de maíz, yuca y tabaco; las partes medias y altas están bajo bosque, rastrojo y ganadería extensiva con pasto puntero.

La unidad tiene límite claro y gradual con las colinas y abrupto con los valles y terrazas.

La asociación está compuesta por el conjunto CHALAN (Typic Haplustoll).

Se diferenciaron las siguientes fases: Chcd, Chef1, CHd2, Chef₂ y CHf₁₋₂ con relieve ondulado a escarpado, pendientes mayores del 50% y generalmente presencia de erosión, que varía de ligera a severa.

- Conjunto Chalán (Typic Haplustoll). Se ubica en las partes medias y bajas de la serranía. Los suelos son moderadamente profundos, limitados por la roca madre. La morfología del perfil modal consiste en una secuencia de horizontes A-B-C. El horizonte A es de color pardo rojizo y textura franco arcillosa y alto contenido de concreciones de carbonato de calcio. Continúa un horizonte de Crk de color pardo amarillento, textura franco arcillo-arenosa y rico en carbonato de calcio, que descansa directamente sobre la roca.

La reacción de los suelos varía, de acuerdo a la profundidad, desde ligeramente ácida en la superficie hasta medianamente alcalina en los estratos subsuperficiales. La saturación de bases alta, mediana la capacidad catiónica de cambio y bajos los contenidos de carbono orgánico y fósforo asimilable.

Los factores y procesos genéticos más importantes que están en los suelos son: roca madre, relieve, clima, erosión, meteorización y carbonatación. Se observa erosión laminar. El perfil modal tiene un epipedón mólico y un horizonte subsuperficial cámbico.

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

ARTICULO 180. La planificación o zonificación de uso de la tierra permite definir el escenario deseable, variable y sostenible del medio físico del Municipio de Chalán. Esto se logra mediante un esquema ambiental que incluye tanto un plan de zonificación biofísica como uno de manejo.

El estudio de suelos provee la base para definir cualquier ordenamiento físico y en especial el de zonificación de las tierras, puesto que proporciona la información de las características geológicas, geomorfológicas, edáficas, climáticas y muchos otros que generen criterios útiles para el uso correcto de cada unidad de tierra. El objeto es delimitar unidades que se dediquen a su uso más benéfico, mientras se mantiene la calidad del medio y se promueve la conservación de los recursos.

Tomando como base, la zonificación biofísica del Municipio de Chalán y los criterios de clasificación de la Corporación autónoma Regional CARSUCRE, se definen las actividades que a continuación se detallan para el Municipio en mención:

Actividad agraria intensiva

Es aquella en que el uso de la tierra, del trabajo, del capital, la organización y demás factores inherentes a la actividad, se maximizan, reflejándose positivamente en términos generales, en la producción y productividad y la calidad de los mismos. Cuando estos factores se utilizan baja o medianamente, se aplica el concepto de **Extensivo** y **Semi-intensivo** respectivamente.

Agricultura y ganadería con manejo convencional

Se refiere a aquellos sistemas de producción agrícolas o pecuarios que no contemplan los respectivos usos alternativos y por consiguiente utilizan agroquímicos.

Agroecosistema o sistema agropecuario

Es un subconjunto del sistema ecológico, que incluye por lo menos una población agrícola útil y el ambiente físico en el que interactúa, procesando entradas de materiales y energía y produciendo salidas de biomasa. O sea que un Agroecosistema es un ecosistema intervenido por el hombre. Estos se dividen en sistemas de cultivos o agrícolas, sistemas de animales o pecuarios, sistemas forestales y sistemas mixtos; en la medida que contienen por lo menos un componente agrícola, un organismo animal utilizado por el hombre, componente forestal y la combinación de uno o más de estos respectivamente.

Cultivos perennes: aquellos que se caracterizan por tener ciclos de producción de varios años, manteniendo una cobertura permanente del suelo.

Cultivos transitorios: corresponden a grandes monocultivos altamente tecnificados, que se rotan durante el año, de acuerdo a la disponibilidad de agua.

Especie introducida o exótica: especie no nativa respecto a un hábitat específico.

Especie nativa: población u organismo natural de un ecosistema, o sea, que es originario de éste.

Ganadería de doble propósito: Sistema de producción que ofrece como producto,

además del ternero destetado, la leche y sus derivados.

Manejo integral biológico: Hace referencia a la agricultura biológica, ecológica u orgánica. Sistema de producción en el cual se evita o excluye el uso de fertilizantes sintéticos, pesticidas, reguladores de crecimiento y aditivos químicos en la nutrición de animales y plantas.

Sistema acuícola extensivo: Corresponde a los procesos de extracción pesquera desarrollado a lo largo de la zona litoral, incluido los estuarios y lagunas costeras, y que tienen carácter artesanal.

Sistemas agroforestales: Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en las cuales especies leñosas (árboles, arbustos, palmas) son utilizadas en asociación deliberada con cultivos agrícolas o con animales en el mismo terreno, de manera simultánea o en una secuencia temporal.

Sistema agropastoril: Formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales cultivos agrícolas son utilizados en asociación deliberada con animales en el mismo terreno, de manera simultánea o en una secuencia temporal.

Sistemas asociados: Cuando los árboles, cultivos y animales están juntos al mismo tiempo y en el mismo terreno.

Sistema de producción: Es un conjunto de actividades que un grupo humano organiza, dirige y realiza, de acuerdo a sus objetivos, cultura y recursos, utilizando prácticas en respuesta al medio ambiente físico.

Sistema ecológico o ecosistema: Es la unidad básica de interacción organismos – ambiente, que resulta de las complejas relaciones existentes entre los elementos vivos e inanimados de una área dada.

Sistema forestal productor – protector: Es el que está destinado a la producción de madera y a la protección del suelo, sólo permite el aprovechamiento selectivo por fajas o sectores.

Sistema forestal protector: Es aquel que no permite el aprovechamiento comercial de la madera ni la remoción del suelo, conservando en forma permanente su vegetación y admitiendo únicamente el enriquecimiento necesario para garantizar una mayor protección y/o conservación de las fuentes de agua, fauna y bancos genéticos.

Sistemas intercalados: Cuando los árboles, cultivos y animales están juntos temporalmente, mas no en el mismo terreno (franjas).

Sistema silvopastoril: Es aquel que integra el árbol con pastos y/o ganado en una misma unidad de tierra.

Uso complementario: Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Uso principal: Clase de uso del suelo que comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Uso prohibido: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o compatibilidad con los usos permitidos.

Uso restringido: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario.

Estas actividades sólo pueden establecerse bajo condiciones rigurosas de control y

mitigación de impactos.

La zonificación ambiental presentada en este estudio se desarrolló en el marco de la legislación ambiental vigente y los lineamientos de la política nacional de ordenamiento ambiental del territorio. Ésta provee la base técnica para la formulación de una política ambiental regional tendiente a la conservación y uso sostenibles sociales y económicos en forma permanente, minimizando la degradación de sus propiedades naturales, sin efectos indeseables significativos sobre el medio ambiente.

La política regional de conservación y utilización sostenible de los recursos, propuesta y estructurada de conformidad en la zonificación ambiental, deberá plasmarse en el Plan de Gestión Ambiental del Departamento, en el Plan de Acción de la Corporación y sus respectivos planes operativos anuales, y en las Determinantes Ambientales que expida la Corporación para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipales.

Para la zonificación ambiental se partió de la zonificación biofísica del departamento de Sucre, constituida por 9 unidades. Estas al superponerles las categorías de especial significancia ambiental, establecidas en la legislación ambiental colombiana, permitieron identificar 7 unidades ambientales homogéneas en el Municipio con sus respectivos usos principales a saber:

- Zonas agrícolas (AC): ER2, ER5.
- Zonas de ganadería extensiva (Ge): ER3
- Zonas agrícolas ganaderas (AG): EC1
- Zonas de reservas forestales (RF): EN1, ER6, EF

Se identificaron y determinaron dentro del territorio del Municipio la siguientes categoría ambiental con sus respectivo componente, de acuerdo a la escala de presentación establecida, para un total de 7.564,6 hectáreas.

La categoría más alta (zonas ambientales) la integran las áreas económicamente sostenible y las áreas de especial significancia ambiental.

A la anterior categoría le sigue las sub-zonas ambientales. En las Áreas de Producción Económica Sostenible, se identifica un componente representado por la zona urbana. Mientras que, para las Áreas de Especial Significancia Ambiental, se definieron 3 sub-zonas ambientales, a saber: de Protección de Sistemas Hídricos, las Legalmente Protegida., de Recuperación de Corredores Biológicos.

El taxón inferior inmediato, Áreas de Manejo Ambiental, lo conforman 5 niveles que al definírseles los usos principales determinan las 5 unidades identificadas. A cada una de éstas se le calculó la superficie y el porcentaje que ocupan en el contexto jurisdiccional del Municipio, y a su vez la descripción precisa de cada uno de sus usos principales, (ver [Mapa N° 25](#) y [Cuadro de Reglamentación de Uso del Suelo Rural](#))

Áreas de producción económica sostenible

Se definen las áreas de producción económica sostenible, como aquellas en que se aplican un conjunto de técnicas en todos los niveles de uso de la tierra, de tal manera que propenden individualmente o en forma agregada, por el desarrollo sostenible. Entendido éste último, como aquel que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.

Éstas ocupan una extensión de 30,62 hectáreas, correspondientes al 0,39% del territorio del Municipio y a su vez está integrada por la zona urbana.

Áreas de especial significancia ambiental

Aquellas áreas que ameritan ser protegidas y conservadas con el propósito de garantizar el mantenimiento de aquellos recursos naturales que dentro del territorio son valiosos

como ecosistema y/o paisaje bien por su estado de conservación o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están las áreas que constituyen el sistema de parques nacionales naturales, las áreas protegidas, las áreas de conservación, los sistemas de ciénagas, lagos y lagunas, las áreas de alta fragilidad ecológica y los ecosistemas estratégicos.

Estas áreas ocupan una extensión de 7654,6 hectáreas, es decir el 99,6% del área municipal y están integrada por las siguientes sub - zonas ambientales:

Protección de Sistemas Hídricos

Posee una superficie de 3864,64 hectáreas equivalentes al 50,28% del territorio del Municipio y está conformada por las áreas de manejo ambiental: Nacimiento de Aguas y Recarga de Acuíferos.

☞ Área de Manejo Ambiental Nacimiento de Aguas. El artículo 1º de la Ley 99 de 1993, en su numeral 4 establece que los nacimientos de agua, entre otros, serán objeto de protección especial. Estos en la jurisdicción del Municipio ocupan un área de 265 hectáreas, el 3,44% de su territorio.

- Uso principal: Forestal Protector (EN1). Tierras situadas en las divisorias de agua de las cuencas de los ríos Sinú, San Jorge y Magdalena, Canal del Dique y arroyos que vierten sus aguas directamente al Mar Caribe. Se localizan en lomerío y montañas ligeramente ondulados a escarpados; suelos de moderada a alta fertilidad, de bien a excesivamente drenados, superficiales a profundos, erosión entre ligera y moderada. Con una superficie de 265 hectáreas, que corresponden al 3,44% del territorio.

- Descripción: Bosques naturales con especies nativas, para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y de la biodiversidad.

- Usos complementarios: Protección, Conservación, Turismo – Recreación.
- Usos restringidos: Minería, Residencial – Comercial.
- Usos prohibidos: Los demás.

➡ Area de Manejo Ambiental Recarga de Acuíferos. De igual manera que para los nacimientos de agua, el artículo 1º del numeral 4º de la Ley 99 de 1993, establece que las zonas de recarga de acuíferos también serán objetos de protección especial. Estas a su vez cubren 3599,64 hectáreas, con una participación porcentual del 46,83%.

- Uso principal: Agricultura Intensiva (ER2). Áreas con potencial alto de recarga hídrica de conformidad a la permeabilidad primaria y secundaria de la roca. Tierras en lomerío y piedemontes; relieve plano a ondulado; suelos de fertilidad moderada a alta, moderadamente bien a bien drenados, medianamente profundos y erosión ligera. Ocupan 999,32 hectáreas, el 13,05% de territorio.

- Descripción: Agricultura de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital y mano de obra, con manejo integral biológico.

- Usos complementarios: Protección, Conservación.
- Usos restringidos: Minería, Residencial – Comercial.
- Usos prohibidos: Agricultura y Ganadería con manejo convencional.

- Uso principal: Silvopastoril Asociado Extensivo (ER3) Áreas con potencial alto de recarga hídrica de conformidad a la permeabilidad primaria y secundaria de la roca. Tierras en lomerío y valle; planas a fuertemente onduladas; suelos de baja a moderada fertilidad, imperfectos a bien drenados, superficiales a moderadamente profundos y erosión de ligera a moderada. Cubre una superficie de 369,75 hectáreas equivalentes al 4,81% de la superficie municipal.

- Descripción: Ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.

- Usos complementarios: Protección, Conservación.
 - Usos restringidos: Minería, Residencial - Comercial
 - Usos prohibidos: Agricultura, Ganadería con manejo convencional.
- **Uso principal: Agroforestal Asociado Extensivo (ER5)** Áreas con potencial alto de recarga hídrica, en divisoria de agua de las principales vertientes de la jurisdicción. Tierras en lomerío y piedemonte; relieve plano ondulado; suelos de fertilidad moderada a alta, moderadamente bien a bien drenados, medianamente profundos a profundos y erosión ligera. Con una extensión de 346 hectáreas, que comprenden el 4,5% del territorio.
- Descripción: Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y/o perennes, en forma asociada con árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos. Con manejo integral biológico.
 - Usos complementarios: Protección, Conservación.
 - Usos restringidos: Residencial – Comercial.
 - Usos prohibidos: Minería, Agricultura y Ganadería con manejo convencional.
- **Uso principal: Forestal Protector (ER6)** Áreas con potencial alto de recarga, en divisoria de aguas de las cuencas de los ríos Sinú, San Jorge y Magdalena, Canal del Dique y arroyos que vierten sus aguas directamente al Mar Caribe. En lomerío y montañas; ligeramente ondulados a escarpados; suelos de moderada a alta fertilidad, de bien a excesivamente drenados, superficiales a profundos, erosión entre ligera y moderada. Posee una extensión de 1884,57 hectáreas que corresponden al 24,62% de la superficie.
- Descripción: Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y de la biodiversidad.
 - Usos complementarios: Protección, Conservación.
 - Usos restringidos: Residencial – Comercial.

- Usos prohibidos: Los demás.

Legalmente Protegidas

Ocupan una superficie de 3676 hectáreas, que corresponden al 47,83% de la superficie municipal. En ella se identificó el área de manejo ambiental de reserva forestal.

🌀 **Area de Manejo Ambiental Reserva Forestal.** Corresponde a la reserva forestal protectora de la Serranía de Coraza y Montes de María. Declarada área de reserva forestal protectora, por el Inderena, según acuerdo 028 de julio de 1983. Posee un área de 3676 hectáreas, que representan el 47,83% de la jurisdicción municipal.

- **Uso principal: Forestal Protector (EF)**

- Descripción: Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad.
- Usos complementarios: Protección, Conservación.
- Usos restringidos: Turismo – Recreación.
- Usos prohibidos: Minería y los demás.

Recuperación de Corredores Biológicos

A pesar de no estar respaldados por una normatividad específica directa, estos están contemplados en los lineamientos de políticas de índole nacional, instituidos por el Ministerio del Medio Ambiente.

Es así como se asimilan a tierras en restauración para restituir la continuidad espacial de procesos biológicos, ecológicos o evolutivos, y en particular para evitar los efectos negativos de la fragmentación de las poblaciones o los ecosistemas entre las distintas áreas de manejo ambiental identificadas en la región, con sus respectivos usos

principales.

Ocupan una extensión de 114 hectáreas, que representan el 1,48% del área municipal. En ella se diferencia el área de manejo ambiental mixto.

➡ **Area de Manejo Ambiental Mixto.** Posee una extensión de 114 hectáreas y una cobertura del 1,48%. Está conformada por una categoría de usos principal:

- **Uso principal: Agropastoril Intercalado Semi – Intensivo (EC1).** Tierras en valles y lomeríos; planas a ligeramente onduladas; suelos de moderada a alta fertilidad, muy pobremente drenados a muy drenados, moderadamente profundos y erosión ligera localizada; con una superficie de 114 hectáreas, ocupan el 1,48% del territorio municipal.
 - Descripción: Agriculturas semi - tecnificadas de cultivos transitorios y/o perennes de especies nativas con intercalaciones de praderas (pastos mejorados y nativos) para pastoreo semi – intensivo con fines de doble propósito.
 - Usos complementarios: Protección, Conservación.
 - Usos restringidos: Turismo – Recreación.
 - Usos prohibidos: Los demás.

CUADRO N° 10. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE CHALÁN

LEYENDA								
ZONAS AMBIENTALES	SUB-ZONAS AMBIENTALES	AREA DE MANEJO AMBIENTAL	CARACTERISTICAS	USOS PRINCIP.	DESCRIPCIÓN	SIMB.	SUPERFICIE	
							Hectáreas	(%)
	ZONAS URBANAS	MIXTOS	Asentamientos humanos tradicionales, correspondientes a las cabeceras municipales de la jurisdicción.	Residencial comercial	Construcciones unifamiliares apropiadas para el piso térmico cálido y las condiciones socio culturales propias de la región, destinando proporcionalmente sectores para el comercio y otros usos de carácter urbano	ZU	30.62	0.39
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	PROTECCION DE SISTEMAS HIDRICOS	NACIMIENTO DE AGUAS	Tierras situadas en la división de aguas, cuencas de los ríos Cauca y arroyos que vierten sus aguas al mar caribe. En lomerío y montañas ligeramente onduladas a escarpados: Suelos de moderada a alta fertilidad, de bien a excesivamente drenados, superficiales a profundos, erosión entre ligera y moderada	Forestal protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección de ecosistemas y de la biodiversidad	EN1	265	3.44
		RECARGA DE ACUIFEROS	Area con potencial alto, con recarga hídrica de conformidad a la perennidad primaria y secundaria de la roca, tierras en lomerío y piedemonte; relieve plano a ondulado; suelos de fertilidad moderada a alta, moderadamente bien a bien drenados, medianamente profundos a profundos y erosión ligera	Agricultura intensiva	Agricultura de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital y mano de obra, con manejo integral biológico	ER2	999.32	13.05
			Areas con potencial alta de recarga hídrica de conformidad a la permeabilidad primaria y secundaria de la roca. Tierras en lomerío y valle; planos a fuertemente ondulados; suelos de baja a moderada fertilidad, imperfectos a bien drenados, superficiales a moderadamente profundos y erosión ligera	Silvopastoril Asociado Extensivo	Ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.	ER3	369.75	4.81
			Areas con potencial alto de recarga hídrica, en divisoria de aguas de las principales vertientes de la jurisdicción. Tierras en lomerío y piedemonte; relieve plano ondulado; suelos de fertilidad moderada a alta, moderadamente bien a bien drenados, moderadamente profundos a profundos y erosión ligera	Agroforestal Asociado Extensivo	Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y/o perennes, en forma asociada con árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos. Con manejo integral biológico.	ER5	346	4.5
			Areas con potencial alto de recarga, en divisorias de aguas, cuencas de los ríos Cauca y arroyos que vierten sus aguas al mar caribe en lomerío y montañas ligeramente onduladas a escarpadas, suelos de moderada a alta fertilidad de bien a excesivamente drenados, superficiales a profundos, erosión entre ligera y moderada	Forestal protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección de ecosistemas y de la biodiversidad	ER6	1884.65	24.62

CUADRO N° 10. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE CHALÁN - Continuación

LEYENDA								
ZONAS AMBIENTALES	SUB-ZONAS AMBIENTALES	AREA DE MANEJO AMBIENTAL	CARACTERISTICAS	USOS PRINCIP.	DESCRIPCIÓN	SIMB.	SUPERFICIE	
							Hectáreas	(%)
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	LEGALMENTE PROTEGIDOS	RESERVA FORESTAL	Reserva Forestal Protectora de la serranía de Coraza y Montes de María. Declarada área de reserva forestal protectora por el INDERENA, según acuerdo 028 de julio de 1983.	Forestal protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad	EF	3676	47.83
	RECUPERACION DE CORREDORES BIOLOGICOS	MIXTO	Tierras en recuperación para restituir la continuidad espacial de procesos biológicos, ecológicos o evolutivos, en diversos relieves y suelos	Agropastoril intercalado semi-Intensivo	Agricultura semi tecnificada de cultivos transitorios y/o perennes de especies nativas con intercalaciones de praderas (pastos mejorados y nativos) para pastoreo semi intensivo con fines de doble propósito.	EC1	114	1.48

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 181. SERVICIOS SOCIALES BÁSICOS

En este Subsistema de Funcionamiento Espacial se expondrá directamente toda la infraestructura física con que cuenta el Municipio tanto en la zona urbana como rural como en los servicios y equipamientos que este operando en la actualidad en todo el territorio municipal.

El Escalograma nos muestra una visión amplia de la realidad del Municipio (Ver Escalograma de Servicios, Equipamientos y Relación Espacio Funcional - Municipio Corregimientos - Veredas).

El diagnóstico desarrollado en todos los sectores de la zona rural del Municipio de Chalán, ha permitido la detección de todas las necesidades que padecen los habitantes de todas las zonas pobladas, unos más que otros, pero todos sin el 100% de sus necesidades básicas satisfechas.

a. Educación

En el sector rural existen ocho establecimientos educativos para la básica primaria que atienden a 414 alumnos, lo que representa un 46,4% del total de la población educativa en básica primaria del Municipio. (Ver cuadros N° 5, 6, 7 – Componente Urbano) (Ver Cuadro No. 11).

Esta población es atendida por 22 docentes en todo el área rural, lo que nos da un promedio de población atendida por docente de 16 estudiantes.

En la zona rural no existe ni un solo establecimiento educativo para la básica secundaria; lo que permite que la tasa de promoción disminuya de la primaria al

bachillerato.

CUADRO N° 11

	Total Municipio Matriculados(1995)	Número de Docentes	Matriculados (1998)	Incremento %
Básica Primaria	898		691	-23%
Zona Rural		23	368	53%
Básica Secundaria	[1995 362		1998 400	9.5%
Preescolar		2	32	

Estos índices demuestran la tendencia hacia la disminución (todos de promoción bajas) o con crecimiento negativo.

En la secundaria es preocupante la tendencia hacia la baja promoción de los estudiantes de 11 grado. Si solo se analizan las cifras entre dos años; significa que La promoción de estudiantes en la básica secundaria es negativa, ya que esta estadística demuestra que en los grados de bachillerato el factor alumno es decreciente.

El escenario general se debe establecer en:

Promocionar programas de desarrollo integral educativo en donde el actor principal sea la población estudiantil con tendencia o el fortalecimiento de la básica primaria (oportunidad calidad) y en la promoción con capacidad y calidad para el desarrollo universitario o técnica de los bachilleres de turno.

Bases:

- Capacitación al cuerpo de docente (Primaria - Bachillerato)
- Establecimiento de división por grado o los docentes de la básica primaria en cada UEF establecida.
- Aumento del número de docentes para cubrir estas divisiones.
- Adecuación de la infraestructura física para el número de nuevos estudiantes por UEF.
- Direccionar la educación hacia la recuperación de los valores sociales económicos del Municipio.
- Darle un viraje al Colegio de Bachillerato hacia un “Colegio de Desarrollo Rural”.
- Recuperar la auto estima de los estudiantes ; y sembrar el sentido de pertenencia.
- Dotar a todos los establecimientos educativos de los elementos e implementos necesarios (Por etapas - Informática - Audiovisuales).
- Priorización de los recursos en la solución de los problemas educativos.
- Aumento de la capacidad de gestión.
- Mejoramiento del sistema vial municipal.
- Colmar las expectativas de la población estudiantil a su desarrollo.
- Proyectar la educación hacia y una competitividad en el concierto municipal, regional y nacional.
- Fortalecer los instrumentos educativos en el Municipio (Consejos Directivos - Manual de Convivencia - Asociación de Padres de Familia)

Toda esta propuesta como escenario se debe implementar en doce años (12 años según el caso)

Período 2001 – 2003

- Adecuación de la infraestructura física
- Capacitación al cuerpo docente
- Aumento de la gestión (capacidad)
- Priorizar recursos.

Período 2004 – 2006

- Establecer la división educativa por áreas (grados)
- Darle el viraje al Colegio de Bachillerato hacia Colegio Desarrollo Rural
- Dotar a los establecimientos educativos de los elementos e implementar en Informática - Audiovisuales.
- Mediante talleres, recuperar la autoestima y siembra del sentido de pertenencia (Primaria - Bachillerato).

Período 2007 – 2009

- Mejora del sistema vial
- Proyección de la educación competitiva
- Direccional la educación hacia la recuperación de los valores sociales - económicos en el Municipio.
- Fortalecer todo el sistema educativo (Revisión - Ajustes)
- Colmar las expectativas de la población estudiantil (impulsar el desarrollo integral)
- Fortalecimiento de los mecanismos e instrumentos educativos en el Municipio.

b. Salud

Dentro de la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial de agruparse en la población rural en distritos o UEF, la atención en todos los sectores se facilita conociendo las debilidades existentes en el sector salud (infraestructura física inadecuada, capital humano médico insuficiente, dotación deficiente, falta de cronograma de penetraciones rurales, falta de programas de prevención, etc) en el

Municipio se propone en este sector el horizonte de optimización del servicio en el corto - mediano y largo plazo.

Bases:

- Implementación de programas de prevención de las enfermedades.
- Disminución de los índices de morbilidad y mortalidad (atención de prevención).
- Impulsar programas sobre el control natal.
- Aumento del capital médico y paramédico.
- Elaborar cronogramas de penetraciones rurales (Que tengan una amplia cobertura) y con frecuencia de 2 0 3 veces por mes a los diferentes veredas, mientras se establecen las UEF propuestas.
- Establecer programas de capacitación a las promotoras de salud y auxiliares.
- Formulación de los planes locales de salud.
- Formulación de los planes de Atención Básica (PAB).
- Impulsar la descentralización (fuera del papel)
- Ajustar y controlar el régimen subsidiado.
- Establecer y dotar bóticas comunitarias.
- Establecer el servicio médico, 24 horas (URGENCIAS)
- Adecuar la infraestructura física actual (urbano - rural)
- Priorización del gasto en el sector.
- Gestionar el proyecto de adquisición de una Ambulancia , radicado en Findeter.
- Proyectos de elaboración de planes de protección, a la niñez, tercera edad y discapacitados.

Esta propuesta tiene un horizonte de optimización (95% - 100%) en un lapso de nueve años.

Período 2001 – 2003

- Implementación de programas de prevención
- Impulsar programas de control natal
- Elaboración de cronogramas de penetraciones rurales
- Establecer programas de capacitación
- Gestión ante Findeter, sobre el proyecto de la Ambulancia.
- Formulación de los P.L.S. y el PAB.

Período 2004 – 2006

- Aumento del personal médico y paramédico
- Impulso de la descentralización
- Ajuste y control del Régimen Subsidiado
- Programas de prevención y manejo de las enfermedades
- Programas de protección y dotación para los discapacitados.

Período 2007 – 2009

- Adecuación de la infraestructura física (urbano - rural)
- Establecer el servicio médico 24 horas (Urgencias)
- Establecer programas específicos del control a la hipertensión - tabaquismo - alcoholismo.
- Ajuste al sistema (SISBEN)
- Montaje del banco de anteojos
- Programa de dotación de sillas de ruedas, caminadores y muletas para discapacitados, miembros superiores e inferiores.

c. Recreación - deporte - cultura

La no existencia en el sector rural de escenarios recreativos y deportivos, hace que se

priorice el satisfacer estas necesidades a toda la población. Ya que no se promueve el turismo ecológico por el factor violencia (inseguridad) que reina en la región. Se deben buscar los métodos y mecanismos para el impulso de estos sectores.

Bases:

- Constitución de canchas deportivas (Microfútbol - Básquetbol integrales, Canchas de Fútbol)
- Construcción de parques recreativos (3)
- Impulsar programas de intercambio deportivos entre la zona rural, Cabecera y Municipios vecinos.
- Organizar campeonatos interveredales e intermunicipales.
- Promover los programas culturales en la zona rural.
- Rescatar la identidad cultural del Municipio.
- Construir la casa de la cultura en la cabecera, con la extensión a las UEF propuestas.
- Creación de grupos folclóricos
- Promover intercambios culturales con otros Municipios de la región.
- Crear un grupo musical (Banda) que realce las costumbres musicales de la región.
- Fortalecer la Junta de Deportes del Municipio.
- Capacitar a los integrantes de los grupos culturales.
- Fortalecer las fiestas patronales.

Período 2001 – 2003

- Construir parque recreativo en Alemania
- Construir parque recreativo en La Ceiba
- Impulso a programas de intercambio deportivo
- Organizar campeonatos interveredales
- Construir canchas de Microfútbol y Básquetbol en La Ceiba

Período 2004 – 2006

- Construcción de cancha de fútbol en Alemania y La Ceiba
- Promoción de programas culturales
- Construcción de la casa de la cultura
- Creación de grupos folclóricos

Período 2007 – 2009

- Rescate de la identidad cultural del Municipio
- Creación de un grupo musical representativo
- Fortalecimiento de la Junta de Deportes
- Fortalecer las fiestas patronales
- Construcción de cancha de Microfútbol y Fútbol en La Ceiba y Alemania

d. SERVICIOS DOMICILIARIOS BASICOS

Agua potable y Saneamiento Básico

Estos servicios básicos para el sector rural no existen propiamente dichos, ya que el desinterés de las administraciones para dotar a las comunidades rurales de estos servicios es y ha sido notable.

Los servicios básicos presentan una deficiencia y baja calidad que deben ser ajustados a las necesidades reales de la población.

No existen programas ni proyectos a corto plazo para dotar a los habitantes de estos servicios. El Plan de Desarrollo plantea que el 45% de la zona rural cuenta con el servicio de agua potable (el corregimiento de La Ceiba y la vereda Manzanares), pero no establece la frecuencia con que se está prestando el servicio y menos aún la

cobertura en esos mismos lugares.

Es alarmante que el 55% de la población rural no cuente con estos servicios y el Gobierno Municipal no tome conciencia que su deber es procurar por lo menos el brindar estos servicios básicos; aunque se plantee en forma de albercas comunitarias.

En verano los surtidores de agua (ojos – pozos - jagüeyes) se secan; teniendo los habitantes que ir hasta los nacimientos y vecinos para su abastecimiento; estas aguas son sin tratar y la comunidad no tiene cultura de hervirla para mejorarla y evitar problemas diarreicos e intestinales.

La zona rural del Municipio es susceptible de cambios básicos para su desarrollo integral. Al proponerse la creación de las UEF o Distritos, de Alemania, La Ceiba, y Garrapata se facilita el satisfacer las necesidades básicas de cada una de ellas.

Energía Eléctrica

La cobertura del servicio en la zona rural es del 86.7% (182 viviendas) el resto no posee el servicio. La eficiencia con que se presta este servicio no es buena, ya que los cortes son diarios sin previo aviso.

Gas Domiciliario

El servicio de gas domiciliario no existe ni para la zona urbana ni para la zona rural. Como tampoco existe interés de efectuar un proyecto para conectar el servicio en la zona rural y de esta manera evitar la tala de bosques para proveer de leña empleada para el uso doméstico.

Aseo

Este servicio no se presta en el Municipio. En la zona rural se crean zonas (botaderos)

aledañas a las viviendas, donde se queman las basuras. Lo que degrada el medio ambiente y deteriora la salud sobre todo la de la población infantil. Por ello el Esquema de Ordenamiento Territorial propone la capacitación mediante talleres de cómo se reciclan las basuras, y propone un sistema de aseo (recolección) cooperativo; generando así fuentes de empleo.

Teléfono

En la zona rural no existe este servicio. Sólo se presta este servicio para la oficina de la Alcaldía y Registraduría, no hay proyectos presentados ante el Ministerio de Comunicación de Telefonía Social. Existe también un SAI con dos (2) líneas telefónicas.

Se hace necesario plantear ante Telecom o empresas privadas de telefonía la necesidad urgente de instalar tres líneas telefónicas rurales, que estarían ubicadas en cada una de las tres (3) UEF propuestas (La Ceiba - Alemania - Garrapata)

CENTROS POBLADOS Y AREAS URBANAS

ARTICULO 182. Los centros poblados y áreas urbanas del municipio de Chalán se referencian en el Cuadro N° 12 donde se resaltan los servicios, equipamientos y relación Espacio – Funcional y (ver [Mapa N° 26](#) , [Mapa N° 27](#) y [Mapa N° 28](#))

Dentro del análisis espacio funcional del Municipio de Chalán en sus áreas urbana - rural se detectaron las deficiencias en todos los sectores, que no permiten una mejor distribución de sus equipamientos y usos de los suelos.

Las funciones existentes son bajas en relación con otros Municipios del Departamento y la región.

Al establecer el escalograma de funciones urbano- rural; se obtiene una visión general inmediata de la realidad del Municipio. Lo que pretende el escalograma es que al analizarlo, se tomen las acciones necesarias para establecer un orden en sus equipamientos y los usos y ocupación de sus suelos.

CUADRO No 12. ESCALOGRAMA FUNCIONES ACTUALES DE CHALAN

	CABECERA	JONEY	LA CEIBA	TONAYA	PARAISO	MANCAMO	ESTRELLA	DESBARRANCAD O	SUELO DE BARRO	MONTEBELLO	ALEMANIA	EL SIMPATICO	MNAZANARES	GARRAPATA	SILLETE EN MEDIO	EL CIELO
HABITANTES	2409	89	768	33	28	19	92	100	71	31	142	57	160	25	23	105
CENTRO DE SALUD																
PUESTOS DE SALUD																
EDUCACIÓN PREESCOLAR																
EDUCACIÓN PRIMARIA																
EDUCACIÓN SECUNDARIA																
UNIVERSITARIA																
ESCENARIOS DEPORTIVOS																
SALÓN COMUNAL																
INSPECCIÓN DE POLICÍA																
SISTEMAS AGROPECUARIOS MENOR ESCALA																
RESERVA FORESTAL																
PLAZA DE MERCADO																
HOGAR INFANTIL																



ARTICULO 183. PROGRAMA DE EJECUCION. Adóptase como programa de ejecución de carácter obligatorio, el que se detalla en los cuadros denominados “Programas y proyectos de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chalán” que clasifican como lo exige la Ley 388/97, en lo referente a corto, mediano y largo plazo.

Ver [Mapa de propuestas de Infraestructura y equipamientos rurales](#) y [Mapa de propuestas de Infraestructura y equipamientos urbanos](#).

Dichos cuadros se detallan a continuación:

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009						
				ICN	RP	REGA	COPI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COF	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COPI	CRED	OTRO	
SUBSISTEMA SOCIAL	SALUD	Ampliación de cobertura del Régimen Subsidiado		260000	5000			15000		30000					30000	340000					50000	
		Aumento del Capital Médico		15000		10000				20000					20000	30000						35000
		Elaboración del P.A.B		15000					10000	20000					20000	2000			10000			15000
		Elaboración del P.L.S.		5000		10000			10000	10000					20000	20000						20000
		Ampliación del servicio de urgencias a las 24 horas								20000					15000	30000						20000
		Dotación de Centro y Puestos de Salud		20000		20000		20000	70000	40000					60000	50000						30000
		Adquisición de Unidad Médica Integral								50000		20000		2000	80000							
		Implementación de Consultas Especializadas				6000			20000	5000		10000			20000	10000						30000
		Programas de penetración del servicio al área rural		5000		10000				8000		10000				10000		15000				
		Implementación de programas preventivos		10000		20000		20000	12000						25000	15000						60000
	Preinversión		20000				30000	25000						35000	40000						30000	
			SUBTOTALES		350.000	5.000	76.000	0	85.000	147.000	203.000	0	40.000	0	2.000	325.000	547.000	0	15.000	10.000	0	290.000
		EDUCACIÓN	Ampliación de Cobertura		15000		15000			40000	30000				50000	40000						60000
	Construcción de Aulas Escolares			40000		20000			50000	30000		20000			30000	40000						70000
	Fortalecimiento de la Educación Municipal			20000		10000			60000	40000		10000			20000	50000						30000
	Dotación de Colegios y Escuelas			15000		20000		20000	30000	20000					60000	30000						50000
	Cambio de Modalidad del Colegio de Bachillerato			5000		10000			20000	30000					40000							
	Capacitación del Personal Docente									50000					40000							60000
	Adquisición de Bus Escolar			10000				50000	50000	20000					30000	15000						20000
	Construcción de Biblioteca									30000		15000		10000	40000							
Dotación de la Biblioteca														20000						10000	30000	
Preinversión			15000	4000					20000	25000				25000	30000						35000	
		SUBTOTALES		120.000	4.000	75.000	0	70.000	250.000	270.000	25.000	45.000	0	10.000	355.000	205.000	0	0	0	10.000	355.000	

Corto Plazo = 2001 - 2003

Mediano Plazo = 2004 - 2006

Largo Plazo = 2007 - 2009

		SUBTOTALES		35.000	0	30.000	0	15.000	102000	113000	0	45.000	0	10.000	185000	80.000	0	0	0	0	115000
--	--	-------------------	--	--------	---	--------	---	--------	--------	--------	---	--------	---	--------	--------	--------	---	---	---	---	--------

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009						
				ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	
SUBSISTEMA SOCIAL	ASEO	Implementación del Sistema de Recolección								10000		10000			40000	20000		20000			70000	
		Compra de Lote		18000																		
		Construcción del Relleno Sanitario							15000		15000			10000	50000	20000						30000
		Preinversión		8000					10000	10000					15000	5000						30000
		SUBTOTALES		26.000	0	0	0	0	10.000	35.000	0	25.000	0	10.000	105.000	45.000	0	20.000	0	0	0	130.000
	ENERGIA	Sistema de Alumbrado Público Rural - Urbano		10000					20000	15000					30000	20000						40000
		Redes Secundarias								10000					20000	8000						25000
		SUBTOTALES		10.000	0	0	0	0	20.000	25.000	0	0	0	0	50.000	28.000	0	0	0	0	0	65.000
	TELÉFONO	Instalación de (3) líneas Rurales							20000	15000					15000							
		Instalación de Líneas Urbanas								20000					60000	25000						70000
		SUBTOTALES		0	0	0	0	0	20000	35000	0	0	0	0	75000	25000	0	0	0	0	0	70000
	GAS	Convenios								40000					40000	60000						60000
		SUBTOTALES		0	0	0	0	0	0	40000	0	0	0	0	40.000	60.000	0	0	0	0	0	600.000
	EQUIPAMIENTOS	Construcción de la Plaza de Mercado								20000				20000	60000	30000						60000
		Construcción del Matadero Municipal														30000					30000	100000
		Construcción del Cementerio								18000	5000			15000	30000	15000						30000
		Construcción de la Sede de los Bomberos							20000					20000								
		Dotación del Cuerpo de Bomberos													30000							
		Dotación de Maquinaria del Cuerpo de bomberos								30000				60000	40000							
		Preinversión		8000					5000													
		Iglesia								8000					4000							
		SUBTOTALES		8.000	0	0	0	0	5.000	96.000	5.000	0	0	115000	164000	75000	0	0	0	0	30.000	190000

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009					
				ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO
SUBSISTEMA SOCIAL	VIVIENDA	Construcción de vivienda de Interés Social						450000						500000						600000	
		Construcción de vivienda de Interés social Rural						200000						300000						500000	
		Reubicación de viviendas de zonas de Riesgos		30000			50000		40000					50000	60000					30000	
		Compra de Lotes		10000			20000		15000					20000							
		Preinversión		8000	5000			10000													
		SUBTOTALES		48.000	5.000	0	0	70.000	660000	55.000	0	0	0	0	370000	60000	0	0	0	0	1130000
	PARTICIPACIÓN SOCIAL	Proyectos Mujer - Niñez - Familia		10000	5000			8000	15000					18000	20000					25000	
		Programas trochas		8000				20000	20000					25000	30000					35000	
		Programa integral a discapacitados y Adultos Mayores			2000		20000	60000	20000					40000	30000					25000	
		Apoyo a las Veedurías Ciudadanas						8000	5000					15000	8000					20000	
		Creación de la Comisaría de Familia - Fortalecimiento a la Participación social		5000	2000			8000						20000						8000	
		Preinversión		5000				8000	8000					6000	5000					8000	
		SUBTOTALES		28.000	9.000	0	0	20.000	112.000	68.000	0	0	0	0	124.000	93.000	0	0	0	0	121.000

Corto Plazo = 2001 - 2003
 Mediano Plazo = 2004 - 2006
 Largo Plazo = 2007 - 2009

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009							
				ICN	RP	REGA	COF	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO		
SUBSISTEMA ECONÓMICO	GENERACION DE EMPLEO	Vías semi mecanizada		60000		50000		50000	60000	70000		40000			50000	30000		50000		40000	40000		
		Establecimiento de Granjas Agrícolas		20000				10000	70000							20000					20000	40000	
		Construcción de (2) distritos de Riego		100000				30000	150000	150000					50000	150000							
		Construcción de Estanques Piscícolas		20000						70000				50000		100000	80000					80000	
		Creación del Fondo Ganadero		10000				60000	60000	80000						50000	70000					60000	
		Construcción de Porquerizas (3)		20000				10000	30000	40000					30000		40000					60000	
		Cultivos de Solla Industrial		5000						6000	50000				10000	30000	100000	50000					40000
		Cultivos de Girasol Industrial									30000				40000	70000	40000	50000					80000
		Mejoramiento del Cultivo de Sorgo		10000							20000	60000					50000	20000					30000
		Montaje de Empresa de Tabaco		10000						10000	80000					30000	60000	60000					40000
		Impulso a los Cultivos de Cítricos									20000					30000	50000	20000				15000	10000
		Montaje de despulpadora de frutas									10000	5000					60000	100000					50000
		Montaje de Trilladora de Maíz		15000							40000	40000					10000	20000					20000
		Montaje de Industria Maderera (Expl - Fca)																60000				60000	50000
		Apoyo a Cultivos tradicionales									60000	20000					20000	30000					10000
		Creación de la Cooperativa del Agro													20000		50000	10000					50000
		Creación de una Comercializadora de Pulpa									10000						20000	20000					50000
		Montaje de un Criadero de Caprinos									5000				20000		30000	50000					50000
		Reactivación del Fondo Microempresarial			50000					50000	20000	30000			50000		60000						
		Apoyo al Comercio									25000	15000					20000	18000					30000
		SUBTOTALES		320.000	0	50.000	0	210.000	551.000	780.000	5.000	40.000	190.000	240.000	920.000	748.000	0	50.000	15.000	270.000	755.000		

Corto Plazo = 2001 - 2003
 Mediano Plazo = 2004 - 2006
 Largo Plazo = 2007 - 2009

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009					
				ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO
SUBSISTEMA FUNCIONAMIENTO ESPACIAL	COMPONENTE VIAL	URBANOS																			
		Mantenimiento de Vías		30000		50000			50000	50000		20000			30000	60000		30000			40000
		Construcción de Vías		50000		15000			150000	60000		20000		50000	70000	80000					150000
		Construcción del Alcantarillado y Cunetas		20000		5000		15000	40000	20000					70000	50000		20000			50000
		Preinversión		15000			15000		20000	10000			10000		15000	15000					30000
		RURALES																			
		Chalán – Colosó		20000		10000		10000	40000	30000					60000						
		Chalán – Ovejas - Troncal		25000		20000			100000	30000		15000			90000	40000					30000
		Apertura de Cabecera – Tonaya - Manzanares		15000		5000			40000	20000		10000			30000	10000				10000	20000
		Estrella – Alemania		10000		5000			40000	10000		10000			50000	10000					60000
		Colosó – Manzanares		5000		10000			60000			5000			60000	20000					80000
		Chalán – Ceiba – Ovejas		5000		15000			40000	30000					50000	20000					60000
		Ceiba – Membrillal		10000					30000	20000					80000	30000					30000
		Chalán – Cielo – Alemania - Troncal				10000		10000	20000	15000					15000	25000					20000
		Apertura del Anillo Vial		5000					30000	150000		20000			150000			30000			100000
		Apertura Cabecera – Garrapata – Sillete en medio						40000	90000	50000					150000	20000					70000
		Suelo de Barro – Paraíso - Mancamo											15000		40000	50000					30000
		Construcción de Puentes – Alcantarillado – Colosó - Chalán		10000		20000		15000	50000	50000					10000	20000					40000
		La Ceiba – Chalán		15000					80000	20000					25000	15000					70000
		El Cielo – Alemania – Troncal								20000		10000			60000	50000		10000			60000
		Preinversión		4000						20000											
Mantenimiento de Vías Rurales		30000		5000		20000		40000	25000				60000								
SUBTOTALES			269.000	0	170.000	15.000	110.000	880.000	645.000	25.000	125.000	10.000	50.000	1115000	515.000	0	90.000	0	10.000	940.000	

Corto Plazo = 2001 – 2003
 Mediano Plazo = 2004 – 2006
 Largo Plazo = 2007 – 2009

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHALAN

AREA	SECTOR	PROYECTOS	RECURSOS EN MILES DE PESOS	2001 - 2003						2004 - 2006						2007 - 2009							
				ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO	ICN	RP	REGA	COFI	CRED	OTRO		
SUBSISTEMA POLITICO ADMINISTRATIVO	ADMINISTRACIÓN	Construcción del Palacio Municipal		12000						40000				80000	100000	70000					120000		
		Desarrollo Institucional		5000					30000	20000					40000	50000						30000	
		Sistematización					20000	20000	15000						20000	20000						25000	
		Capacitación		5000					10000	8000					8000	7000						10000	
		Elaboración de Planes de Desarrollo		18000						20000						24000							
		Preinversión		12000					6000	10000					8000	5000						15000	
		Elaboración de los Códigos Urbano y Rural		20000						20000													
		Elaboración de la Estratificación Urbano - Rural		20000				15000	20000														
		Elaboración del Plan de Manejo Ambiental		8000	3000				6000														
		SUBTOTALES			100.000	3.000	0	0	35.000	112.000	113.000	0	0	0	80.000	176.000	176.000	0	0	0	0	200.000	

Corto Plazo = 2001 – 2003
 Mediano Plazo = 2004 – 2006
 Largo Plazo = 2007 – 2009

ARTICULO 184. VIGENCIA DEL ESTATUTO. El presente acuerdo, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y en particular las contenidas en las leyes 338 de 1997 y los decretos _____, y _____. Dado en Chalán – Sucre, a los _____ días del mes de _____ de 2000.

ALVARO MARTINEZ BUELVAS
Alcalde Municipal

GLOSARIO OFICIAL DE TERMINOS

ARTICULO 185. Para efectos de la correcta aplicación de las presentes normas, adóptese el siguiente glosario de términos:

ACCESO: Vía Pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

ACCION URBANA: Es el manejo o tratamiento a que se somete un área de acuerdo a las políticas de desarrollo previstas para la ciudad.

ADECUACION: Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales, ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiere el interesado.

AFFECTACION: Se entiende por afectación, toda restitución impuesta por el municipio de Chalán que limite o impida la obtención de licencias, de urbanismo, de parcelación, de construcción, ampliación, adecuación, modificación o funcionamiento de que trate el artículo 66 de la ley 9ª de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el artículo 37 de la citada ley.

AGRUPACION: Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso, y sus complementarios, integrada en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con zonas de uso y propiedad individual. Las agrupaciones podrán ser: de vivienda unificada, de viviendas multifamiliares, de vivienda mixta unifamiliar, multifamiliar y comercial y para la industria general.

AISLAMIENTO: Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

AISLAMIENTO LATERAL: Es la distancia comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR: Es el espacio libre comprendido entre el paramento posterior de la construcción y el lindero lateral del predio.

ALERO: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada.

ALTURA BASICA: Es la altura permitida en un área o sector de la ciudad.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos tomados por el frente del predio, partiendo del nivel del andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel de la altura del terreno.

ALTURA DEL PISO: Es la distancia vertical entre dos pisos consecutivos.

ALTURA LIBRE: Es la distancia vertical entre el piso y el cielo raso.

AMOBLAMIENTOS URBANOS: Es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad y que contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus usuarios, a la mejor información y orientación, al esparcimiento y a garantizar el bienestar, la seguridad y el aseo. Son estos: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, canecas, etc.

AMPLIACION: Se entiende por ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo como cobertura de azoteas o zonas duras,

sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas y volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

ANCHO DE LA VIVIENDA: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación y lineamiento, destinada a andenes, calzadas y separadores, los cuales en conjunto representan la sección transversal de la vía.

ANCHO DEL LOTE: Es la distancia horizontal entre los linderos del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazados por el punto de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

ANDEN: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el bordillo, cuya superficie dura está destinada al tránsito peatonal.

ANTEJARDIN: Es el área privada comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el límite de ubicación frontal del lote o línea de construcción.

ANTEPROYECTO: Es el conjunto de planos que contienen los esquemas preliminares para el desarrollo arquitectónico de un terreno, predio o lote.

AREA BRUTA RESIDENCIAL: Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas a uso público, institucionales, comerciales y otras áreas no residenciales.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de un lote y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

AREA CUBIERTA: Es la proyección del techo sobre un plano horizontal.

AREA DE CONSTRUCCION: Es la suma de las áreas comprendidas de una edificación que se encuentre en el sótano, azotea o cubierta y excluyendo los aleros y balcones salientes.

AREAS DE ACTIVIDAD: Corresponde a cada una de las divisiones superficieras en que se divide el área urbana, con el fin de reglamentar sus usos.

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA: Son aquellas en las cuales se desarrollan usos que por su actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Son aquellas que por estar destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades, por su localización estratégica dentro de la ciudad y por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos constituyen sectores de atracción de la vida urbana.

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda.

AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL: Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias con diferentes intensidades.

AREAS DE CESION: Es la zona transferida por el urbanizador o parcelador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales.

AREAS DE CESION PARA LAS VIAS: Son aquellas zonas destinadas a vías para vehículos y peatones.

AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE RESERVA: Son aquellas franjas de terreno no edificables ubicadas a lado y lado de determinadas vías del plan vial o zonas especiales, con el objeto de mejorar su paisaje y ambiente, mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico.

AREA DE INFLUENCIA: El espacio urbano que rodea a una zona histórica o conjunto monumental, que puede afectar o ser afectado por ésta y por lo tanto sus alturas y usos están controlados, con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.

AREA DE LOTE: Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

AREA DESARROLLADA O URBANIZADA: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

AREA DE OCUPACION: Es la parte del área cubierta localizada dentro de los linderos del lote.

AREA LIBRE: Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.

AREA NETA: Es la resultante de restarle el área bruta residencial, al área de cesión de vías al municipio.

AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes afectaciones del plan vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, gasoductos, etc.).

AREA NO EDIFICABLE: Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de reglamentación, por servicios públicos o por zonificación.

AREAS NO URBANIZABLES: Son los terrenos con desarrollo dentro del perímetro urbano y sanitario y cuyas características ambientales se deben conservar, tales como son las áreas verdes definidas en el plan y las áreas de uso público futuro.

AREA RURAL: Comprende el área destinada al uso agrícola y/o agroindustrial y que no se encuentran enmarcadas dentro del perímetro sanitario.

AREAS SIN DESARROLLAR: Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro municipal.

AREAS SUBURBANAS: Areas de posible expansión de la ciudad que por sus características actuales de imposibilidad de dotación servicios públicos, dificultad de comunicaciones, lejanías de los centros de abastecimientos y trabajo, no permiten aún su desarrollo urbano. Sin embargo, son aptas para desarrollo residencial de tipo granja o turísticos de muy baja densidad, que puede auto abastecerse de servicios públicos.

AREA URBANA: Extensión de terreno delimitada por el Concejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del código de urbanismo respectivo.

AREA VERDE: Es el espacio abierto empradizado o arborizado, de uso público comunal o privado, destinado a la recreación y contribuir a los valores paisajísticos y ambientales del área urbana.

AVISO: Es todo letrero, placa, escritura, emblema, impreso o valla cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad o negocio.

BALCON: Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale de una fachada.

BALDIO: Predio, solar o división catastral que no ha sido edificado o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de su superficie.

BARRIO: Es un conjunto de manzanas o supermercados, identificados como tal por su propio nombre.

BORDILLO (SARDINEL): Es la faja de material durable que separa la calzada del andén, la calzada del separador y la calzada de la zona verde.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Este – Oeste. Constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Norte – Sur.

CARRIL DE CIRCULACION: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada cuyo ancho es suficiente para la circulación de un nuevo vehículo.

CENTRO: Es el núcleo principal de la ciudad.

CERCAS O CERRAMIENTOS: Todo elemento que separa dos lotes o áreas diversas.

CONSTRUCCION O EDIFICACION PERMANENTE: Son aquellas construcciones para efectos de la aplicación de la norma específica deben ser consideradas como estables y que presentan una o varias de las siguientes situaciones: Edificaciones cometidas al tratamiento de conservación histórica arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanísticas.

CONSERVACION: Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad y la forma como estos se articulan o intervención del hombre o la naturaleza.

CONSTRUCCION: Es ala edificación o recinto con carácter temporal o permanente de una función específica.

CORNISA: Cuerpo saliente con molduras, que sirven de remate a otro.

CORREDORES REGIONALES: Son áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde puedan localizarse actividades especializadas con uso extensivo.

CORREDORES URBANOS: Son las áreas de influencia al lado de vías donde se presentan o pueden presentarse la localización de actividades comerciales o industriales y asentamientos urbanos.

CUENTAS: Es la franja que sirve para descargue de una vía.

DEMARCACION: Documento oficial, expedido por la oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:

- Normas específicas según criterios de intervención y/o clasificación tipológica.
- Posibles afecciones por ampliación de vías del plan vial.
- Usos asignados o permisibles para la edificación.
- Altura máxima y dado el caso, mínima o única.

CONSERVACION HISTORICA: Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura

urbana y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés de carácter fundacional. La correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional o por ser constitutivos de importantes en el campo de la creación arquitectónica o artística.

CONSERVACION URBANISTICA: Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano – ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han prestado estabilidad ante los procesos de transformación.

CONSOLIDACION: Acceder de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo o por la acción de:

- Empates con las construcciones vecinas
- Aislamiento posterior y patio mínimo
- Índices de construcción y ocupación.
- Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.

DENSIDAD: Es la relación numérica entre personas, construcciones, unidades de uso o actividad y un área de terreno.

DENSIDAD BRUTA: Es el número de viviendas, personas o habitantes de construcciones, viviendas, personas, unidades de usos o actividades por unidad de área neta de terreno utilizada.

DENSIDAD INMOBILIARIA: Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área inmobiliaria.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área inmobiliaria.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área total urbanizada.

DESARROLLO DE PREDIOS: Es la construcción de un globo de terreno urbanizado de las redes viales y de servicios locales secundarios y la cesión, trasferencias, o pagos de las áreas locales de cesión.

DESARROLLO EN SERIE: Entiéndase por desarrollos en serie las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

DESVAN: (PISO ADICIONAL; ALTILLO): Es el piso adicional construido dentro del espacio limitado por la cubierta inclinada de una edificación (ver último piso).

DIAGONAL: es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante similar a las cuales sin ser paralelas a éstas.

EDIFICIO: Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para una habitación y otro uso.

EDIFICIOS ADOSADOS: Son edificaciones semejantes, situados en dos lotes contiguos, adosados en la medianía y con aislamiento en los otros costados.

EDIFICIOS CONTIGUOS: Son aquellos adosados por sus costados laterales.

EDIFICIOS EN SERIE: Son aquellos semejantes, situados en dos o más lotes contiguos, separados lateralmente entre sí.

EMPATE: Es la armonía integración de los parámetros, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas de carácter permanente.

EQUIPAMIENTOS: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representan bienestar a la comunidad que los utiliza.

ESQUEMA BASICO: Es el diseño preliminar para construcción de un edificio o la división de un terreno propuesta ante la oficina de planeación municipal, para comprobar si el proyecto se ajusta a las normas urbanísticas y determinar su relación con los predios vecinos.

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más automóviles.

ESTATUTO DE LOTIFICACION: Comprende las normas técnicas y legales para la división de terrenos o parcelas, urbanizar y/o remodelar, en concordancia con los usos establecidos por la zonificación. Contemplan además los requisitos y especificaciones que se deben cumplir para la construcción de servicios, vías, cesión de zonas verdes, de uso público, comunales y para los diferentes desarrollos a construir en ellos.

ESTACION DE SERVICIO: Construcción cuyo fin sea el expendio de combustibles y el mantenimiento y aseo de vehículos tales como lubricación, lavado, montallantas y ventas de lubricantes al por menor.

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y fuerzas de la misma al piso firme.

ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO: Sistema formal o funcional de interacción entre componentes urbano – arquitectónico, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tendencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización física de las actividades urbanas.

FONDO DE LOTE: Es la longitud de una línea de demarcación.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud de la línea de demarcación.

GARAJE: Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos por persona determinada.

IMPACTO: Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza a nivel del ambiente cultural o del medio social.

IMPACTO AMBIENTAL: Es EL grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO: Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico de servicios que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es el cociente que resulta de relacionar el área total construida por área del terreno que se erige.

INDICE DE OCUPACION: Es el cociente que resulta de relacionar el área de ocupación por el área del lote.

INDICE DE HABITABILIDAD: Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad.

INDUSTRIA MEDIANA (I.M.): Es aquella que por el volumen de operaciones y tráfico que genera, por los rubros y vibraciones que produce y por ser medianamente contaminantes requiere de especiales medidas de seguridad, salubridad y aislamiento.

LINDEROS: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

LINEA DE DEMARCACION: Es el lindero entre el lote y la zona pública.

LOTE: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

LOTEO: Es una división de un globo de terreno en lotes o parcelas con el propósito de transferir o realizar construcciones. Hay dos clases de loteo: Las urbanizaciones y las parcelaciones.

LOTIFICACION: Es la división de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL: Es el conjunto de vía que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido longitudinal Oriente – occidente y transversal Sur – norte, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectadas de los desarrollos entre sí y de éstos con vías del sistema arterial.

MANZANA: Es el área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano, limitado por zonas de uso público y conformado por varios lotes.

MEJORAMIENTO: Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

NOMENCLATURA: Placa adosada a la fachada de las edificaciones que indica el número o nombre de la calle, de la carrera o del inmueble.

PARQUE: Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

PATIO: Espacio no cubierto destinado al aislamiento que sirve para ofrecer luz y ventilación a las habitaciones.

PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valorización de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

PERIMETRO URBANO: Consiste en el lindero del área considerada urbanizable o aquella en la cual se permite el uso urbano, la cual a su vez, establece el límite legal para la expansión de la ciudad.

PERIMETRO SANITARIO: Es la línea que marca el área apta para instalaciones y suministro de los servicios públicos. Este perímetro está determinado por la cota mínima para la evacuación de aguas negras y/o por la cota máxima a la que se puede llevar agua de l acueducto o evacuar las aguas servidas sin necesidad de obras adicionales a las previstas en los planes maestros de acueducto y alcantarillado.

PLAN VIAL: Es el conjunto de proyectos viales terrestres para automotores, peatones u otros que forman la red vial de la ciudad clasificada por función, categorías y tipos, señalando la localización y especificaciones:

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Es la representación categórica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial del Municipio de Chalán en zonas

y que sirve de instrumento orientador y de control del proceso del desarrollo del municipio.

PLANO TOPOGRAFICO: Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.

PREDIO: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

PRESERVACION: Es el conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles, de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos urbanísticos ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

PREVENCION: Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos ambientales, históricos artísticos y culturales.

PROTECCION: Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

SEPARADOR: Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

SERVICIOS PUBLICOS: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, energía eléctrica, etc.).

USO: Es el destino señalado a un terreno, un oficio o parte de éstos.

USO COMPATIBLE: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que permite integrar mejor el principal señalado de una zona.

USO PERMITIDO: Es el tipo de utilización a unos inmuebles asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL: Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a las distintas zonas y puede aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a la intensidad o variación.

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad será sujeto al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto de la oficina de planeación municipal.

VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamiento y cuenta con reglamentos de propiedad horizontal o de copropietarios.; a pesar de compartir áreas y servicios.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende mas de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevee áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización privada se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

VIVIENDA TIPO: Es aquella que se construye como modelo susceptible de ser repetido.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o de servicio comunal de carácter privado.

VOLADIZO: Saliente sobre el parámetro de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

ZONA: Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de los edificios a procurar un equilibrio a las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de la comunidad.

ZONIFICACION: Consiste en la identificación y delimitación de zonas en el plano de la ciudad para los diferentes usos urbanos; vivienda, comercio, zonas verdes, industriales, vías, administración, etc. Las normas que lo regulan y el organismo y autoridad competente que las implica y controla su cumplimiento.

