

ACUERDO No. DE 2006

Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Puerto Tejada

El Concejo Municipal de Puerto Tejada, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren los numerales 2, 7, 9 del artículo 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Decreto 879 de 1998, la Ley 507 de Julio de 1999 y el Decreto 150 de Enero del 2000, Ley 546 del 2000, y demás normas complementarias,

CONSIDERANDO

1. Que es necesario para el Municipio contar con un reglamento de usos y actividades de su territorio.
2. Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio.
3. Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
4. Que es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución especial de las actividades.
5. Que Puerto Tejada es un municipio habitado mayoritariamente por el grupo étnico Afrocolombiano.

ACUERDA.

**PARTE I
TITULO I**

DISPOSICIONES INICIALES.

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Tejada, del cual hacen parte integral el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen, la Cartografía entregada y aprobada por la CRC mediante Resolución No. 1363 de diciembre 30 del año 2005 con las debidas correcciones y ajustes realizadas por este Concejo, Respuesta Técnica del Equipo del PBOI al Concepto No. 100 emitido por el grupo de la CRC, el Programa de Ejecución y las Adiciones que este Concejo ha realizado en el curso de sus deliberaciones debidamente sustentadas

ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

ARTICULO 3. RECONOCIMIENTO ÉTNICO. Déclarase al Municipio de Puerto Tejada como Territorio Étnico Afrocolombiano según su historia y su cultura, reconociendo la existencia de otros grupos étnicos que habitan en su jurisdicción.

ARTICULO 4. HORIZONTE TEMPORAL O VIGENCIA

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se desarrolla en tres plazos:

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

CORTO PLAZO: 3 años
MEDIANO PLAZO: 6 años
LARGO PLAZO: A partir del año 6

Estos plazos, para la completa implementación de las diversas fases consideradas, establecen el siguiente cronograma:

Corto plazo	2006 Identificación - Adopción – Normatización 2007 Inversión Fase Uno – Reglamentación 2007 Inversión Fase Dos – Evaluación
Mediano plazo	2008 Revisión Norma Inicial – Inversión Fase tres 2009 Inversión Fase Cuatro 2010 Inversión Fase Cinco – Evaluación
Largo Plazo	2011 Revisión Norma 2003 – Inversión Fase Seis 2012 Inversión Fase Siete 2013 Inversión Fase Ocho 2014 Inversión Fase Nueve – Evaluación EX - POST 2015 Nueva Identificación PBOT

HORIZONTE TEMPORAL PBOT 2006 – 2015

Parágrafo. La Secretaría de Planeación Municipal deberá entregar al Concejo Municipal un Informe de los avances en la ejecución del PBOT, sus problemas y soluciones semestralmente con cortes a junio 30 y a diciembre 31.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL.- El Ordenamiento territorial municipal se conducirá en el horizonte temporal inspirado por los siguientes principios:

1. **Desarrollo Humano Sostenible:** Promover un proceso dinámico en el que se fortalecen las opciones para satisfacer las necesidades básicas actuales, sin destruir la base ecológica de la que depende el desarrollo socioeconómico y la calidad de vida de las generaciones futuras. Ello implica la búsqueda de un equilibrio dinámico entre la oferta ambiental, los recursos naturales y la demanda socioeconómica de espacio para la localización de actividades, de materias primas y de entrega al ambiente de los materiales no utilizables, resultantes de la actividad humana.
2. En este equilibrio, los impactos negativos sobre la calidad del medio ambiente deben ser reducidos al máximo, compensados y ojalá mejorados.
3. **Sustentabilidad:** Lograr que el hombre como ser social forme parte integral del desarrollo sostenible, siendo este, el equilibrio en las concepciones de economía empresarial, ambiental y social.
4. **Integralidad:** Se trata de construir una visión integral de la realidad, en la cual los aspectos físicos, ambientales y socioeconómicos den origen a las relaciones de funcionalidad para el sector y de este con su entorno.
5. **Participación:** Se busca que cada persona se reconozca y sea reconocida como un actor importante en la toma de decisiones frente a la realidad y el futuro ambiental del municipio. El diálogo y las reflexiones individuales y colectivas se ubican como elementos fundamentales de la participación.
6. Este mecanismo, trata de hacer explícito el conocimiento que los miembros de la comunidad poseen de su realidad y de los problemas concretos que los afectan, al tiempo que proporciona elementos básicos para definir las acciones a ejecutar, con miras a la transformación de la realidad por parte de los sujetos involucrados en la misma.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

7. Entendida la participación como un proceso social que no se limita a la colaboración en la ejecución de planes previamente diseñados, se trata de involucrar a los miembros de la comunidad en las diferentes etapas de dicho proceso.
8. **Contribución regional al tratamiento de problemas locales:** Pensar globalmente y actuar localmente es una máxima generalizada en la sociedad posmoderna. Hay ciertos problemas de alcance regional, cuyo tratamiento requiere la acción de todos los municipios involucrados.
9. **Prevención de vulnerabilidad y amenazas:** La ubicación del municipio en el territorio, y el continuo deterioro al que ha sido sometido el mismo a través del tiempo, así como algunos hechos del desarrollo económico han sido generadores de elementos de amenaza y vulnerabilidad. Esta realidad obliga en el inmediato futuro asumir una actitud de prevención y atención de estas para evitar los riesgos y minimizar sus impactos sobre la naturaleza y el hombre.
10. **Principio de Compensación.** Orientado a reparar el desbalance históricamente producido y acrecentado, entre el aporte significativo de la población Afrocolombiana a la construcción de la nacionalidad colombiana en lo material, lo cultural y lo político, y la escasísima retribución de la nación a las comunidades negras en términos del reconocimiento y la valoración del pueblo afro colombiano como etnia y cultura.
11. **Principio de Dominio** La dinámica del desarrollo nacional ha limitado el dominio del poblador afrocolombiano sobre sus territorios ancestrales e igualmente ha coadyuvado en los procesos de erosión cultural de saberes, de destrucción de conocimiento tradicional y de debilitamiento de formas organizativas nativas. Por tales razones, el componente étnico afrocolombiano y todo el Plan en general debe fortalecer la relación hombre – territorio y dominio del afrocolombiano sobre este ultimo, buscando afianzar su cultura y sus tradiciones, así como garantizar su supervivencia en el tiempo.
12. **Los principios anteriores se han concretado en el Diagnóstico Sistémico del Municipio y en la Formulación y Apuesta Estratégica acordes los cuales aparecen en el Documento Técnico de Soporte adjunto a este Acuerdo.**

**TITULO II
COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTÍCULO 6 DENOMINACION DEL PLAN: A partir de este momento, siempre que nos refiramos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Tejada para el periodo 2006 – 2015, nos referiremos sencillamente al PBOT.

El PBOT, esta constituido por tres componentes:

1. Componente General, que señala lo que debemos alcanzar y como lograrlo en los diez años de vigencia.

2. Componente Urbano, que se ocupa del ordenamiento del territorio en la cabecera del municipio, que incorpora algunos proyectos de ejecución y fundamentalmente las normas para en un futuro construir una ciudad mas amable con sus pobladores y con mejor calidad de vida.

En este componente se incluyen:

- Áreas de conservación de los recursos.
- Conjuntos urbanos, Históricos y culturales
- Áreas de amenazas y riesgos
- Estructuras para vías y transportes
- Infraestructuras de servicios públicos
- Equipamientos colectivos y espacios públicos
- Programas de vivienda de interés social

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Planes parciales y actuaciones urbanísticas
- Plusvalía

3. Componente Rural, que trabaja los equipamientos, normas de uso de suelo y en general las políticas y los proyectos a desarrollar en materia de ordenamiento en la zona no urbana del municipio.

En este componente se incluyen:

- Áreas de conservación ambiental.
- Áreas de amenazas y riesgos
- Áreas de sistemas de servicios públicos
- Áreas de producción
- Caseríos rurales
- Equipamientos de salud y educación
- Normas de parcelación rural
- Areas de expansión urbana para vivienda y servicios

VISIÓN

EL Plan Básico de Ordenamiento Territorial, reconoce la importancia que tiene el Municipio de Puerto Tejada por su posición geográfica, sus potenciales sectores socio ambiental, económico y cultural como soporte de futuro desarrollo, **COMO UN TERRITORIO DE AFRODESCENDIENTES.**

De acuerdo a esto, se proyecta un Municipio que desde el punto de vista regional fortalezca su prospectiva en la búsqueda de convertirse en modelo de Desarrollo Sostenible, con gran presencia en los sectores Culturales, Turísticos. Ecoturísticos, Agroindustriales, Industrial y Comercial, como fuentes primarias de desarrollo, fundamentalmente que genere confianza garantizando equilibrio social, la salud, la educación y el bienestar que garanticen la convivencia armónica y pacífica a sus pobladores y visitantes.

Cumpliendo con la función social de propiedad y el uso equitativo y racional del suelo y los recursos naturales, defendiendo el medio ambiente y principalmente el arraigo cultural de las comunidades afrocolombianas, el espacio público y preservando los derechos básicos de la comunidad en general dando prelación a los sectores más vulnerables con participación ciudadana en todos los niveles.

TITULO III **POLITICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO**

ARTICULO 7. POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS

Las Políticas, Objetivos y Estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Tejada, se estructuran en función de un modelo territorial para **mejorar la calidad de vida** de los habitantes, satisfaciendo sus necesidades actuales, anticipándose a las evoluciones económicas, tecnocientíficas, políticas, sociales y culturales, preparando los cambios necesarios para la satisfacción de las necesidades y deseos futuros, -no restringiéndose únicamente a la corrección de los desequilibrios actuales mediante la optimización de los recursos propios, y la apertura al exterior para hacer convenios de cooperación con los niveles provinciales, departamentales, regionales, nacional e internacional, en un mundo abierto que funcionará cada vez más en clave de red, dentro de una **pluralidad de enfoques flexibles e imaginativos, innovativos y adaptables**, simples y entendibles, provocadores de reflexión, de comunicación y

PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

de pasión, acordes con cada situación territorial de tal manera que se vuelvan más competitivos los portejanos en el concierto mundial.

Las políticas, objetivos y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Tejada se desarrollan en:

- ❑ Áreas de reserva medio ambiental
- ❑ Áreas de reserva histórica cultural
- ❑ Áreas de amenaza y riesgo
- ❑ Sistema de comunicación vial municipal
- ❑ Sistemas, infraestructura y equipamientos
- ❑ Vivienda de Interés Social
- ❑ Apertura de nuevas urbanizaciones para atraer inmigrantes de estratos 3 al 6
- ❑ Planes parciales y unidades de actuación urbanística
- ❑ Educación, Salud, Cultura, Turística, Financiera y Económica Municipal
- ❑ Reforma Administrativa Municipal

Parágrafo: Subrayase que todas las Formulaciones propuestas en el Documento Técnico de Soporte para cada subsistema del Municipio de Puerto Tejada se consideran ejes del PBOT.

CAPITULO I
AREAS DE RESERVA DEL MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 8. DE LAS DEFINICIONES DEL SISTEMA AMBIENTAL Para lograr el Desarrollo Sostenible, requiere el municipio la adopción de conceptos que se convertirán, durante el horizonte temporal del PBOT, en políticas públicas municipales. Se adoptan:

ARTICULO 9. POLÍTICAS, OBJETIVO Y ESTRATEGICAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO. Son políticas de mediano y largo plazo para el Municipio de Puerto Tejada

ARTICULO 10. POLÍTICAS: Conservar y Proteger las Areas de Reserva del Medio Ambiente en nuestro territorio. Un Objetivo Central del PBOT es estimular la finca tradicional ecológica norte caucana; para ello se reglamentaran estímulos tributarios de exoneración de hasta un 100% del impuesto predial de los terrenos con esta dedicación deseable para el Municipio. Como la ruta agroecológica y turística procede del Puente del Hormiguero, continúa con la antigua carretera a Cali, (estamos haciendo referencia a la parte de Vuelta Larga), llega al casco urbano actual y sigue por la variante hasta la Hacienda El Cortijo, y es tan importante el estímulo de las actividades de pan coger tradicional y ecológico en este corredor donde se asientan las mayoría de las veredas entonces se determina que en las zonas aledañas o vecinos a estos asentamientos o veredas (Bocas del Palo, San Carlos, Vuelta Larga, Perico Negro, Las Brisas, Los Bancos y Guengue) y definidas por el polígono con vértices A, B y C, D, E, F, G, H, I que se entrarán a definir en el Plano Areas de interés ambiental 31/45 del anexo cartográfico, se prohíbe la siembra o cultivo de caña a partir de un año de aprobado este PBOT, dado que el ciclo de producción de la caña es de un año.

Una definición rápida e intuitiva de este polígono que es un área de protección agroecológica y ambiental es toda el área comprendida entre el Puente el Hormiguero continuando con la nueva carretera a Cali pasando por el límite actual del perímetro urbano frente al sur occidental, sur y sur oriental, la vía Puerto Tejada – Candelaria, hasta después de la Hacienda el Cortijo y siguiendo por el río Guengue hasta el lindero de oriental de Puerto Tejada en la confluencia del límite con Padilla y Miranda, esto por el lado Nor – oriental y Norte, y por el occidente a partir del Puente El Hormiguero siguiendo por la ribera del río Cauca y el río Palo hasta el comienzo del lindero no fluvial con Villarrica, continuando por todo este límite intermunicipal incluyendo el compartido con

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

Caloto y con Padilla este último por el sur y sur oriente, llegando hasta el límite con Miranda según el Plano 31/45

ARTICULO 11. OBJETIVOS: Identificar, valorar, preservar, recuperar y mejorar las áreas correspondientes al medio natural como soporte para el desarrollo sostenible en nuestro territorio. Prevenir, compensar, mitigar y mejorar impactos producidos por los procesos de ocupación del territorio, de las riberas de los ríos y zanjones, de los relictos boscosos y guaduales, de los humedales, de la atmósfera, de los acuíferos subterráneos, y conservar el Banco de Germoplasma de la Hacienda el Cortijo. (Plano 22/45 y 31/45)

ESTRATEGIAS GENERALES

- Zonificar, clasificar y normalizar en el territorio municipal las áreas comprometidas con la conservación, protección y recuperación de los recursos naturales, que actúan como reservas ambientales.
- Localizar, recuperar, conservar y normalizar las zonas de protección del recurso de aguas superficiales, subterráneas, humedales, relictos boscosos, áreas de reserva agrícola y pecuaria, como importante riqueza ambiental, soporte de la calidad de vida propuesta y zonas de riquezas paisajísticas y ecoturísticas para el territorio.
- Teniendo en cuenta que las quemas de caña de Azúcar son rechazadas por la población se prohíbe absolutamente la quema de caña de azúcar dentro del territorio municipal. En caso de existir en otra parte de este PBOT (Documento Técnico de Soporte, Documento Resumen) y en la parte normativa una mención en contrario solo es válido la producción limpia a partir de la sanción y aprobación de este Acuerdo. Las multas por este incumplimiento serán aplicadas por la Umata y/o quien haga sus veces, comenzando dos meses después de su sanción. Por la constatación de una primera quema "controlada" o "accidental" en la propiedad del contribuyente la multa será de 0.5 SMLMV; por una segunda, 1.2 SMLMV; por una tercera, 1.8 SMLMV; por una cuarta, 2.4 SMLMV. De la quinta en adelante hasta la décima se adicionará un 10% del impuesto predial; de la décima en adelante hasta la quince se adicionará un 20% del predial; y de la quince en adelante se adicionará un 30% del predial, el cual deberá ser reajustado por el Secretario de Hacienda por Resolución motivada redactada por la Umata o quien haga sus veces. Todos los fondos recaudados por multas medio ambientales pasarán a hacer parte del presupuesto municipal con destinación específica al mejoramiento ambiental ejecutado mediante proyectos y/o programas municipales en el Fondo Ambiental Municipal que se crea mediante este Acuerdo.
- Establecer, concertar y conservar zonas de exclusión de fumigación aérea del área, como importante riqueza ambiental de los recursos aire, suelo y agua, soporte de la calidad de vida para sus pobladores, hasta 500 metros del casco urbano, y hasta 200 metros de las veredas y de otros cultivos. Los interesados deberán presentar sus solicitudes de permiso las cuales podrán autorizarse si previamente se ha notificado a la autoridad competente que es la Umata y esta ha aprobado el permiso correspondiente.
- Aplicar para el territorio el Plan Ambiental de las Comunidades Afro descendientes desarrollado por la CRC como instrumento para la toma de decisiones en materia

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

ambiental complementándolo con mediciones propias que debe realizar la CRC y mantener informada a la Administración, al Concejo y a la Población portejadeña.

- Mantener, recuperar y ampliar la frontera agrícola de los cultivos de pancoger y crear incentivos para los propietarios y productores que ayuden a la recuperación y mantenimiento de la frontera agrícola y pecuaria, creando una franja de 200 mts alrededor del perímetro urbano actual mas el propuesto, y de 150 mts alrededor de los caserios rurales (mapas 31/45 y 36/45)
- Incentivar en el sector educativo la formación de Educadores y Promotores en Conservación y Manejo de los recursos naturales.
- Proveer la adecuación de acueductos veredales.
- Propender por la recuperación de la memoria histórica cultural-ambiental de Puerto Tejada. Este archivo es de vital importancia que se construya con la participación del sector educativo y la población municipal. Su promoción y divulgación es de obligatorio cumplimiento.
- A partir de la adopción del PBOT por este Acuerdo municipal, se debe crear el Comité Medio Ambiental Municipal (CMAM) conformado por el Alcalde o su representante quien lo presidirá, el Secretario de Planeación Municipal, dos representantes de las ONG ambientalistas de Puerto Tejada, un representante por el sector educativo, un representante por los estudiantes de 5 o 6 de bachillerato, un representante por las juntas de acción comunal, un representante por las organizaciones étnicas afrocolombianas y un representante de los mayores de sesenta años que habitan en el Puerto. El Alcalde reglamentará estas elecciones mediante Decreto y las convocará antes de tres meses después de aprobado este Acuerdo.

ARTICULO 12. OBJETIVOS DEL SISTEMA HÍDRICO: Posibilitar el manejo del recurso hídrico en el territorio, ajustado a las normas generadas por las autoridades competentes a nivel internacional, nacional, departamental y local.

Propender por el buen manejo y aprovechamiento adecuado del recurso hídrico mediante la inducción de una nueva cultura con amplia base social en el territorio.

Inventariar, legalizar y reglamentar en coordinación con la Autoridad Autónoma Regional (CRC), el uso y manejo de las aguas subterráneas (pozos profundos) dentro del Territorio Municipal.

Ordenar las cuencas y subcuencas de los ríos: Cauca, Palo, y Desbaratado en coordinación con los Municipios, Departamentos y Corporaciones Autónomas Regionales (C.R.C y C.V.C) en lo concerniente a usos, aforos, asignaciones, descargas de residuos, reforestación de las riberas y nacimientos, y ocupación del territorio. Requerir de la CRC Informes semestrales sobre la evolución de estos aforos y descargas, uno en junio y otro en diciembre.

La UMATA o quien haga sus veces con el CMAM serán los encargados de supervisar el mejoramiento hídrico del Puerto.

ARTICULO 13. ESTRATEGIAS SISTEMA HÍDRICO

- Empezar campañas educativas a los usuarios y comunidad en general sobre la importancia de este recurso natural, y su uso racional y eficiente en el territorio.
- Proteger las cuencas y microcuencas para el abastecimiento de agua de uso humano en el territorio y establecer políticas para la recuperación de los caudales. La CRC es definitiva para este logro, el cual es un clamor de la población Portejadeña; se le solicita Cronograma de actividades, -dos meses después de aprobado este PBOT-, para mejorar este abastecimiento en el corto plazo rebajando los costos de tratamiento para los acueductos, por la contaminación de aguas arriba que debe controlar.
- Formar a los educadores en conservación y manejo del recurso. Con la coordinación de la UMATA, la CRC y el Sena deben orientar la formación de este factor multiplicador; deben plantear el programa de capacitación antes de tres meses después de aprobado este PBOT.
- Exigir el mejoramiento de la planta de tratamiento de agua potable, la potabilización y mejoramiento de la calidad del agua de consumo humano en el territorio y velar por el cumplimiento del objeto del contrato con Aguas del Puerto y Earpa. La EPS debe presentar Informes bimensuales de mejoramiento y pagar una interventoría y/o laboratorio para que tome las muestras y las analice en forma independiente.
- Controlar y manejar el uso de aguas subterráneas en el territorio. La CRC debe pasar a este Concejo y venir a sus sesiones para sustentar su Informe dos meses después de aprobado este Acuerdo, y después periódicamente cada seis meses, en junio y en diciembre sobre la evolución del volumen de estos acuíferos, su reducción en los últimos diez años, sus ritmos de aforo legal y real, el impacto en los suelos y en el ambiente de este acelerado secamiento, la revisión de las tarifas de cobro, una interventoría independiente de caneros e industriales para supervisión del proceso.
- Controlar la demografía mediante la sensibilización de los habitantes del territorio, especialmente con la reducción de los embarazos adolescentes.
- Diseñar y manejar integralmente los sistemas de tratamiento de aguas residuales en el territorio con la financiación y manejo de la CRC.
- Recuperar y conservar las especies acuáticas en el territorio haciendo que la CRC controle la disposición de residuos aguas arriba que reducen el oxígeno en ríos y quebradas.
- Descontaminar y tratar las aguas en las zonas urbana y rural, promoviendo la construcción de las PTARS planteadas y en especial la de la zona zur recientemente aprobada con presupuesto de la CRC.
- Evitar la contaminación de los ríos, quebradas, y zanjones, y cualquier fuente para consumo, por la acción de aguas residuales domésticas e industriales, basuras, agroquímicos, entre otros, implicando a la CRC en estos controles y requiriendo Informes semestrales acordados.
- Regular el uso de los pozos subterráneos; este patrimonio es un legado de estas generaciones a las generaciones futuras; suspender las concesiones para su explotación, con el fin de que no se agoten las reservas de agua. Solicitar a la CRC un Informe detallado de los pozos subterráneos con su caracterización, profundidad, tipo de acuífero afectado, calidad de sus aguas (físicoquímico, bacteriológico, organoléptico), volumen inicial del acuífero, volumen succionado hasta la fecha y reserva actual, aforo legal y real (comentar); tarifas pagadas y nuevo plan tarifario; actualizar técnicamente con mediciones objetivas cada año y presentar Informe a la Alcaldía, al Concejo y a la población sobre su evolución cada seis meses, en junio y en diciembre. ¿Cuánto demoran en recargarse los acuíferos subterráneos de Puerto Tejada? Para los Portejadeños es fundamental la recuperación de todos sus acuíferos. Resumiendo, el PBOT tiene como

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

- meta básica la recuperación de los acuíferos y el agua potable, condiciones elementales para que se cumpla el mandato de desarrollo sostenible de la Ley 99/93.
- Dotar de acueductos a las diferentes localidades del municipio, y donde no fuere posible, desarrollar alternativas para abastecer de agua potable a la población. Definir caudales, capacidad de potabilización y expansiones acordes con la proyección demográfica que adopte este PBOT. La Secretaría de Planeación debe concretar estos planes y proyectos antes de seis meses después de aprobado este PBOT
 - Garantizar la prestación del servicio de acueducto y alacantarillado de conformidad a la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios. Requerir Informes detallados de las empresas operadoras "Aguas del Puerto S.A. E.S.P. y EARPA. S.A. E.P.S" e informar a la población de estos Informes. Ver Subsistema de Salud y Servicios Públicos.

ARTICULO 14. OBJETIVOS PARA SUELOS: Concertar con los diferentes actores de la producción las alternativas para el manejo y conservación de los suelos existentes en el territorio. Solicitar a la CRC Informe sobre el estado de salinización y/o acidez de los suelos caneros, y sus comentarios sobre el excesivo consumo de agua del cultivo de la cana.

Incorporar la perspectiva de género en proyectos relacionados con el manejo, conservación y recuperación del territorio.

Conservar y validar los conocimientos ancestrales, las tecnología limpias y formas de preservación del suelo propias de las comunidades Afrocolombianas asentadas en el territorio.

ARTICULO 15. ESTRATEGIAS PARA SUELOS

- Crear un sistema de capacitación para la sostenibilidad de los suelos y conservación de los mismos para las generaciones futuras.
- Mejorar la integración de los pobladores del área rural en torno al manejo y conservación del suelo en el territorio.
- Reglamentar el uso del suelo en el territorio.
- Vetar las especies extractivas en el territorio.
- Implementar la rotación del cultivo de ciclo corto en el territorio.
- Implementar programas agroecológicos (finca tradicional) en el territorio.
- Aplicar manejo integral a los residuos sólidos generados en el territorio con filosofía de reciclaje y rentabilidad, y con pedagogía a la población para la separación en la fuente.
- Crear incentivos a las comunidades del territorio que contribuyan a la conservación del recurso.

ARTICULO 16. OBJETIVOS PARA EL AIRE: Articularse a las políticas, objetivos y estrategias de nivel nacional, departamental y local, en materia de legislación ecológica.

ARTICULO 17. ESTRATEGIAS PARA EL AIRE.

- Empezar campañas preventivas y sancionatorias tendientes a acabar los problemas que generan las emisiones originadas por las empresas asentadas en el territorio y en sus vecinos.
- Coordinar acciones con la Corporación Autónoma sobre control de emisión de gases en automóviles e industrias en el territorio.
- Conservar, mantener y expandir la cobertura boscosa nativa en las zonas de protección ambiental aquí enunciadas y demarcadas en la cartografía, y rodales de guadua en el territorio.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Articular las políticas de nivel nacional, departamental, SINA y Plan Ambiental para comunidades afrocolombianas, al municipio de Puerto Tejada, precisando indicadores ambientales, y valoración periódica del patrimonio ambiental municipal.
- Movilizar un mayor número de instituciones del sector salud, educativo, productivo y organizaciones no gubernamentales en torno a la problemática de contaminación del aire en el territorio.
- Prohibición de la quema de cana.

CAPITULO II
ÁREAS DE RESERVA HISTÓRICA CULTURAL

ARTICULO 18. POLITICAS, AREAS DE RESERVA HISTORICA CULTURAL Y FORTALECIMIENTO DE LA CULTURA PROPIA PORTEJADENA: Declarar las áreas y los bienes muebles e inmuebles de protección como patrimonio histórico, arquitectónico, paisajístico, y arqueológicas como importante riqueza cultural, social y ancestral para la comunidad.

Propender por la recuperación y fortalecimiento de los valores culturales tradicionales propios de la etnia afrocolombiana presente y viva en el municipio. En virtud de lo cual se requiere:

1. Fortalecer la tradición folclórica y la cultura oral y gestual. Mediante Foros, Talleres, impulso a escuelas artísticas, gestión de recursos para dotar de instrumentos a los diferentes grupos artísticos y musicales.
2. Fortalecer la tradición culinaria y gastronómica, mediante programas de capacitación en atención al público, aspectos administrativos y contables. Organización de eventos y difusión de los sitios de expendio de comidas típicas de la localidad.
3. Fortalecimiento de la Medicina Tradicional, mediante la realización de eventos de capacitación, foros, talleres, gestión de recursos para el montaje de programas de salud comunitaria con énfasis en medicinas alternativas.
4. Fortalecimiento del Festival Campesino.
5. Fortalecimiento de los medios de comunicación propios de la localidad.
6. Creación de la página Web del Municipio.
7. Diseñar proyectos y elaborar estrategias para traer fondos del Gobierno Nacional y de las entidades internacionales para fortalecer lo etnocultural aquí mencionado.

ARTICULO 19. OBJETIVO: Localizar, establecer, concertar y conservar las áreas de patrimonio histórico, arquitectónico, paisajístico, arqueológico y cultural en el territorio.

ARTICULO 20. ESTRATEGIAS. Es de competencia de la Alcaldía Municipal, a través del ejecutivo o de sus diversas dependencias u organismos, el control y supervisión de las normas, exenciones, alivios tributarios y aun las sanciones a quienes afecten el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental. Además de las siguientes:

1. Definición de los bienes muebles e inmuebles que pueden ser considerados como patrimonio histórico y cultural en nuestro territorio.
2. Señalar y normalizar las acciones y niveles de intervención sobre permisos, solicitudes de actuación sobre los bienes muebles e inmuebles.
3. Declarar como patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y paisajístico los siguientes bienes muebles e inmuebles del municipio de Puerto Tejada. El Puente metálico colgante sobre el río Palo, El Palacio Municipal "CAM", La Iglesia la Inmaculada Concepción y el Puente Granada ubicado sobre el río Paila.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

4. Concertar con las comunidades los Programas de Recuperación, Conservación y Desarrollo, del Patrimonio Histórico Cultural del municipio.

PARÁGRAFO También se declaran como uso de Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico y Paisajístico los siguientes bienes inmuebles cuando sean propiedad del Municipio. La Antigua Estación de Gasolina ubicada en el Barrio la Terraza, La Casa de la Hacienda José Arévalo, La Casa de la Hacienda Perico Negro y/o Cooprosperar, La Casa de la Estación de Gasolina de la Cooperativa, Edificio contiguo al Banco Agrario "Plaza Chiquita" y la casa "Aquí es Daniel" vía Candelaría.

CAPITULO III
ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 21. POLÍTICA, ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS: Presentar atención especial a zonas potencialmente vulnerables a amenazas y riesgos para la población, ecosistemas y el territorio.

Establecer los procedimientos de operación para amenazas y riesgos a nivel local coordinando esfuerzos y articulando con los planes y programas de orden nacional y departamental.

ARTICULO 22. OBJETIVOS, ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS: Definir responsabilidades y funciones de todos los organismos de socorro y entidades públicas, privadas y comunitarias en las fases de prevención, manejo, rehabilitación, reconstrucción, desarrollo a que de lugar las situaciones de desastres y calamidad en el territorio

Integrar los esfuerzos públicos y privados para la adecuada prevención y atención a las situaciones de amenazas y riesgos que se presenten en el territorio.

Garantizar un manejo oportuno y eficiente de los recursos humanos, técnicos, administrativos y económicos que sean indispensables para la prevención y atención de amenazas y riesgos en el territorio.

Diseño de estrategias regionales coordinando acciones para hacer frente común a las amenazas y riesgos presentes en la región.

ARTICULO 23. ESTRATEGIAS PARA ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

- Estructurar, equipar y capacitar el CLPAD (Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres) del Municipio, con un representante del Alcalde quien lo presidirá, el Jefe del Cuerpo de Bomberos, el Jefe de la Defensa Civil, el Secretario de Salud y el Secretario de Gobierno. Presupuesto: (24.5 SMLMV) anuales.
- Diseñar y ejecutar un sistema de capacitación y educación permanente a la comunidad en Prevención de Amenazas y Riesgos en el territorio, coordinado por el CLPAD. Presupuesto: (7.35 SMLMV) anuales.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Diseñar e implementar un sistema de información en el ámbito municipal para la atención y prevención de desastres, recuperar y actualizar información contenida en anteriores estudios sobre asentamientos humanos en zonas de riesgo. .
- Realizar un Plan de Manejo Integral de las Cuencas y subcuencas del municipio de Puerto Tejada, interviniendo sus corrientes superficiales desde el nacimiento hasta la desembocadura al río Cauca, con el fin de controlar los procesos erosivos de cauce, el transporte de palizadas, la invasión de los cauces por vivienda y la renovación urbana de los asentamientos en zonas de amenazas.
- Realizar un reconocimiento y evaluación del cauce a los ríos y a las quebradas, para efectuar el mantenimiento, antes y después de las temporadas de alta precipitación coordinado por la CRC. con participación de los municipios que forman parte de las cuencas, en breve plazo, tres meses.
- Adelantar el Plan de Prevención y Atención de Desastres, donde se especifique entre otras: La normalización del uso del suelo en zonas de riesgo. Inventario de los Recursos (humanos, técnicos, económicos, entre otros) con que se cuenta para la prevención, y atención de desastres en el municipio. Formulación de los planes de contingencia para cada uno de los eventos (inundaciones, sismos, etc.). Plazo para su formulación de seis meses.
- Realizar campañas de aseo tendientes a evitar taponamiento de los sumideros pluviales para lo cual puede servir la revitalización de los convenios con la Cárcel Municipal que tan buenos resultados produjeron en el pasado.
- Adelantar con las instituciones de socorro privadas y la Administración Municipal, la adecuación de áreas rurales y urbanas de Alto Riesgo, realizando obras y actividades de Prevención como construcción de canastas, estrellas, reforestación y control de hormiga arriera en el territorio.
- Gestionar los recursos y emprender los estudios de macro y/o micro-zonificación a los lugares o áreas de vulnerabilidad identificados por inundación, movimientos telúricos, erosión, deslizamiento o socavamiento, contaminación, etc., a fin de tomar medidas o establecer proyectos de corrección, mitigación o prevención. En Areas de expansión urbana estos estudios y diseños deben ser realizados por los urbanizadores.
- Plantear estudios de geotectónica para la región a fin de determinar el grado de actividad de las fallas y los períodos de recurrencia de la actividad sísmica asociada a las mismas. Esto con el fin de ajustar los parámetros de diseño sismorresistente de las edificaciones y disminuir los riesgos asociados a dicha amenaza. Todos los estudios Geotécnicos y de Sismicidad deberán ser financiados con recursos de las entidades urbanizadoras.
- Aplicar el Código Colombiano de Sismo Resistencia (NSR-98) y sus decretos reglamentarios para todas las construcciones que se adelanten en el municipio.
- Realizar programas de control de erosión y recuperación de suelos mediante la construcción de obras de infraestructura, en coordinación con la comunidad y la CRC.

Parágrafo: Dada la importancia que tiene el Hospital Local del Cincuentenario se recomienda su reubicación en el Corto Plazo. El lote recomendado debe quedar próximo al perímetro urbano actual en la salida hacia la ciudad de Cali.

CAPITULO IV **SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL**

ARTICULO 24. POLÍTICAS PARA EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL: Articular el municipio con su territorio, la región y la nación como elemento indispensable para el desarrollo socio-económico y cultural aprovechando las ventajas de su localización geográfica.

ARTICULO 25. OBJETIVOS: Impulsar y desarrollar el comercio de bienes y servicios complementarios en el territorio y la relación con la región y la nación.

ARTICULO 26. ESTRATEGIAS.

1. Optimizar, ampliar y mantener el sistema vial interno en las áreas urbana y rural del territorio.
2. Conectarse activamente al sistema vial regional como ejes de desarrollo económico y social.
3. Jerarquizar y normalizar el sistema vial urbano y rural del territorio.
4. Concertar acuerdos con los municipios limítrofes sobre las acciones de territorio para mantener, reponer y ampliar las redes del sistema vial y de transporte a nivel regional.
5. Localizar, recuperar, construir y mantener todo tipo de equipamiento colectivo que permita el desarrollo territorial.
6. Optimizar, ampliar y mantener el sistema vial interno en el territorio
7. Mejorar el sistema de conexión vial local con el sistema vial regional como ejes de desarrollo económico social
8. Proyectar la construcción de la Terminal de Transporte municipal como equipamiento colectivo fundamental, para la organización y desarrollo del sistema de comunicación vial.

CAPITULO V **SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS**

ARTICULO 27. POLITICAS, SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS: Conservación, mejoramiento, dotación y ampliación cobertura, reubicación y tratamiento urbanístico y paisajístico en búsqueda de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 28. OBJETIVOS: Garantizar el desarrollo de las necesidades básicas de la población a través de una distribución equitativa de la infraestructura y los equipamientos colectivos de servicios con criterios de cobertura y calidad en el territorio.

ARTICULO 29. ESTRATEGIAS

1. Máxima utilización de los equipamientos mediante la adecuación de los espacios para lograr mejorar la calidad de ellos.
2. Ubicar los equipamientos nuevos en sitios de fácil referencia y acceso para facilitar el desplazamiento de la población hacia y desde estos.
3. Reubicar los equipamientos que se encuentren en zonas de amenazas o zonas de protección de los recursos hídricos o naturales, que implican riesgo a la población; tales como el Hospital Local del Cincuentenario y la Fundación Ancianato El Refugio.
4. No ubicar equipamientos en zonas de amenazas por deslizamiento, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural peligroso como los sitios por donde pasan las fallas

geológicas. Ni en áreas o zonas de protección marginales de las corrientes de agua o en áreas por afectación de canales, líneas de alta tensión. Dichas edificaciones están prohibidas en un perímetro de 100 metros a cada lado por donde pasan las fallas geológicas. Ver Plano No. 31/45

5. Implementar una política de Recuperación y Conservación de los Equipamientos Municipales Colectivos que se encuentren en deterioro.

CAPITULO VI

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 30. POLÍTICAS, EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Posibilitar el acceso a la vivienda de la población más vulnerable y la de menor recurso económico, para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio. Las normas de construcción de vivienda para el municipio de Puerto Tejada, en su parte Urbana, deben considerar las particularidades geológicas, biofísicas, el clima y la cultura del territorio, para establecer un tipo de vivienda que garantice el bien-estar de sus pobladores y una relación de respeto, armonía y disfrute de su entorno natural.

La vivienda debe ser amplia y permitir espacios suficientes y agradables para una familia extensa de por lo menos 9 personas. Esta información debe ser verificada con los resultados del censo que actualmente realiza el DANE (2005).

Las zonas de expansión urbana estarán definidas por la disponibilidad y viabilidad del suministro de los servicios básicos de agua potable, energía y saneamiento básico, y gas, (Ver Plano de Expansión Urbana No. 40/45) y considerarán de manera especial las zonas de restauración, recuperación y conservación de la calidad ambiental del sistema de acuíferos superficiales y subterráneos, y la biodiversidad.

En su parte Rural, la vivienda rural hace parte del sistema productivo rural y debe diseñarse y construirse prioritariamente con materiales de la zona. Dispondrá de un área suficiente para garantizar la seguridad alimentaria de la familia rural y de parcelas productivas diversas que permitan la generación de excedentes comercializables.

Si se compara la vivienda rural con la vivienda urbana que se ha construido con proyectos de interés social, se pueden apreciar las ventajas de la arquitectura y los materiales de construcción de la vivienda rural sobre la nueva vivienda urbana. Sin embargo el esquema de suministro de servicios públicos para las zonas rurales, no puede ser el mismo que se ha ofrecido para las áreas urbanas. La vivienda rural requiere diseños y adaptaciones de prestación de servicios de agua potable y saneamiento básico para vivienda individual o dispersa.

La vivienda rural, debe considerar la suficiente cantidad de tierra cultivable para garantizar la autosuficiencia alimentaria de la población rural y el abastecimiento local de alimentos para el casco urbano.

ARTICULO 31. OBJETIVO: Aumentar la cobertura de vivienda y en especial la vivienda de interés social como prioritaria para el cubrimiento del déficit absoluto y relativo en vivienda y el mejoramiento de la calidad de vida urbana.

Promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigidas especialmente a las familias más pobres residentes en el municipio.

Mejoramiento integral de asentamientos incompletos.

ARTICULO 32. ESTRATEGIA:

1. Adquisición de terrenos con vocación para desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por el sector público, mixto y privado.
2. Promover el desarrollo de Plan Terrazas para construcción de vivienda bajo régimen o normas de propiedad horizontal.
3. Adoptar normas que permitan el desarrollo por etapas de proyectos urbanísticos para Vivienda de Interés Social y Prioritaria siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior.
4. Optimizar la utilización del suelo de expansión urbana, en búsqueda del mejoramiento y el aprovechamiento de los terrenos en los cuales los procesos de adecuación no requieran la implementación de tecnologías especiales u obras sobre costosas, influyendo en los costos finales y en el precio de venta.
5. Realizar programas y proyectos de vivienda de interés social promovidos por la Administración Municipal.
6. Incentivar y organizar proyectos de subsidios familiares de vivienda en las diferentes modalidades que establecen las entidades nacionales, gubernamentales y locales (Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Vivienda y el Banco Agrario).
7. Formular proyectos orientados a la consecución de subsidios de vivienda de interés social para la reubicación de personas asentadas en zonas de alto riesgo.
8. Considerar, establecer y normalizar planes parciales para el desarrollo urbanístico de gran magnitud con prioridad hacia el norte, noroccidente y nororiente del casco urbano, dando prioridad a las Areas de Expansión aledañas al perímetro urbano actual con destino a la población portejadeña, y para los inmigrantes mediante Planes parciales de OT al norte del casco urbano.
9. Coordinar la gestión con las entidades municipales competentes en la legalización de predios, asentamientos, mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad de espacio público y equipamientos.
10. Incorporar al desarrollo urbano, las áreas requeridas para atender la demanda de la población proyectada, de conformidad con los estudios correspondientes.
11. Detener la ocupación ilegal y subnormal de las urbanizaciones en el territorio, así como de las zonas inundables y/o de protección de los ríos Palo, paila.
12. Ejercer el control urbano para que se cumplan con los cuatro requisitos considerados para la política de Vivienda de Interés social :
 - a. Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios.
 - b. Acceso por vías urbanas proyectadas.
 - c. Cercanía a servicios comunitarios, (Educación, Recreación, Mercadeo).
 - d. Costo competitivo de terreno
13. Se considera la ejecución de programas de Vivienda para los estratos 1, 2 ,3, 4, 5 y 6. Para las familias nativas 1,2,3 y 4. Se estimulará la ejecución de proyectos urbanísticos a familias inmigrantes para los estratos 4, 5 y 6.
14. Establecer el SISBEN social que apoye la identificación de las familias que demandan VIS con los siguientes componentes para solicitantes preferiblemente:
 - a. Composición familiar de los postulantes, (Mujer cabeza de hogar – número de hijos en edad escolar
 - b. Redensificación de zonas de estratos uno y dos para apoyar el crecimiento de calidad de vida de toda la zona a partir de las nuevas construcciones que se emprendan.
 - c. Incorporación de tierra para urbanizaciones de interés social.

**CAPITULO VII
PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

ARTÍCULO 33. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES. Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Tejada es un instrumento para la Administración del Desarrollo y la Clasificación del Territorio como Suelo Urbano, Rural y Suelo de Expansión Urbana que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas

ARTÍCULO 34. Conforme al artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y de los Decretos 879 y 1507 de 1998, el PBOT del Municipio de Puerto Tejada adopta la conformación, identificación y formulación de proyectos de Planes Parciales a partir de las Unidades de Actuación Urbanística. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial siguiendo los procedimientos de la norma citada.

Parágrafo. Todo propietario o conjunto de propietarios podrá plantear un en predios de su propiedad con prioridad en la zona norte del casco urbano, cumpliendo con las áreas mínimas aquí planteadas.

ARTÍCULO 35. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística deberán contener como mínimo:

1. Elementos Básicos:

1.1. Políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión que desean intervenir.

1.2. Localización y Dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transportes y de intercomunicación de todas las áreas urbanas y las proyectadas para las áreas de expansión que se desean intervenir.

1.3 Delimitar en el suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales que se desean intervenir.

1.4. Determinar específicamente el suelo urbano y de expansión urbana de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas que se desean intervenir.

1.5. Establecer la especificación de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se complete a corto y mediano plazo conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, y el completo diligenciamiento de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción de las áreas que se desean intervenir con el Plan Parcial.

2. Elementos Temáticos:

2.1. Establecer usos e intensidades de usos del suelo.

2.2. Tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión del área que se desea intervenir con el Plan Parcial.

2.3. Acciones para promover el uso racional del suelo del área que se desea intervenir con el Plan Parcial.

2.4. Garantías contractuales, a través de pólizas de calidad y cumplimiento con una entidad de Seguros reconocida nacionalmente, el cumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en este Acuerdo aplicables al área que se desea intervenir con el Plan Parcial.

2.5. Definición de las metodologías y soportes técnicos de la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y los beneficios del área que se desea intervenir con el Plan Parcial.

Parágrafo 1: Para lograr el cumplimiento de los Elementos Básicos y Temáticos, los propietarios o Gestores de la Unidad de Actuación Urbanística o responsables del Plan Parcial de Gestión deberán solicitar por escrito su intención ante la Alcaldía Municipal.

Parágrafo 2: La Alcaldía municipal señalará un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días a los propietarios o Gestores de la Unidad de Actuación Urbanística o responsables del Plan Parcial de Gestión para presentar por escrito el documento del Plan que cumplirá lo dispuesto en todos sus apartes por este Acuerdo.

Parágrafo 3: La Alcaldía a través de la Secretaria de Planeación Municipal revisará la solicitud del Plan parcial o Unidad de Actuación Urbanística, que presentaren por escrito en original y dos copias y expresará sus opiniones y recomendaciones por escrito en un plazo no mayor a 30 días hábiles, después de los cuales la ausencia de respuesta se interpretará como silencio administrativo positivo para los gestores o responsables.

Parágrafo 4: Una vez aprobado en su totalidad el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística por la Secretaría de Planeación, los propietarios o Gestores deberán realizar audiencia pública con los vecinos e interesados en la misma para efectos de adopción como parte integrante del PBOT municipal, su ejecución y efectos fiscales.

Parágrafo 5: Todos los Planes Parciales deberán tener el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal antes de pasar al Concejo Municipal para su aprobación definitiva.

**PARTE II
CLASIFICACION DEL SUELO CON PERIMETROS**

SUELO RURAL

ARTICULO 36: Adóptase, para efectos del presente Plan el Suelo Rural comprendido entre los límites municipales y el perímetro urbano y de expansión urbana, con 10.800.9 Ha. y que Constituyen la categoría de Suelo Rural, los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad, o por su destinación o usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO URBANO

ARTICULO 37: Adóptase, para efectos del presente Plan el Suelo Urbano comprendido al interior de los límites del perímetro urbano (perímetro de servicios públicos Ley 9 de 1989) con 368.1 Ha y que Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por la Ley 388 de 1997, al suelo que cuente con infraestructura vial y redes primarias de energía, Acueducto y Alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a ésta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos de San Carlos, Perico Negro, Zanjón Rico y las Brisas. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTICULO 38: Las posibles áreas de expansión urbana y rural del presente plan, están comprendidas entre el límite del perímetro urbano y de perímetro Rural con 119.6 Hectareas, para evitar el desorden urbanístico la expansión urbana se autorizara gradualmente, acorde con el crecimiento de la ciudad, y la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamientos colectivos de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios.

- a. Área de Expansión N° 1. Ubicada al Norte del perímetro urbano con un área de 912.000 M².
- b. Área De Expansión N° 2. Ubicada al Nor-Occidente del perímetro urbano con un área de 60.000 M².
- c. Área de Expansión N° 3. Ubicada al Sur-Occidente del perímetro urbano con un área de 140.000 M².
- d. Área de Expansión N° 4. Ubicada al Sur-Occidente del perímetro urbano con un área de 43.000 M².
- e. Área de Expansión N° 5. Ubicada al Sur-Occidente del perímetro urbano con un área de 41.650 M².

Parágrafo 1. La especificación de estas Areas de Expansión no habilita a sus propietarios para urbanizar y/o construir; solo es un indicador de la conveniencia que ven el Concejo y la Administración para ser desarrolladas. Los trámites de aprobación del Esquema Básico Vial, de los Anteproyectos Urbanístico y Arquitectónico y del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico, incluidas las cesiones correspondientes por Escritura Pública deberán cumplir todas las normas vigentes, y pasar por la revisión de Planeación Municipal. Todas las autorizaciones serán graduales y se solicitarán al Concejo Municipal previo cumplimiento de las normas vigentes, quien queda facultado para realizar la aprobación definitiva de los Proyectos Urbanísticos ubicados en las Areas de Expansión Urbana y/o en los Planes Parciales que se desarrollen alejados del perímetro urbano.

Parágrafo 2. Los propietarios de las áreas aquí señaladas tendrán un plazo máximo de seis meses para plantear su interés ante la Administración y este Concejo, pasado el cual sin manifestación expresa de los propietarios, la Administración procederá a iniciar los trámites de expropiación para proveer de vivienda de interés social a la población; todas estas areas deberán ser destinadas a estratos 1, 2 y 3 en las proporciones relativas que para estos estratos se establecen en el estudio demográfico del Documento Técnico de Soporte.

SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 39: El suelo de Protección constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de los anteriores artículos, que por sus características geográficas, paisajistas, o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Parágrafo: Los usos de los suelos complementarios y compatibles con el uso principal fijado para las Áreas de Protección hacen parte integral del presente documento.

Las vías que se proyecten en las Áreas de Protección o perimetrales a estas, se acogerán a las normas y diseños definidos por la Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo a las normas del presente Plan.

ARTICULO 40: Para efectos de zonificación del Suelo de Protección del municipio de Puerto Tejada adóptese la siguiente clasificación según su Actividad:

ÁREA DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL:

- Área de Industria extractiva
- Área de Reserva de P.T.A.R
- Área de Recuperación de Suelos Afectados
- Área de Actividad de Parque y Recreación
- Área de Protección Ambiental y Paisajística.
- Área de Protección Corredores Interregional
- Área de Utilidad Pública
- Área de Amenazas y Riesgos.

AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: INDUSTRIA EXTRACTIVA

ARTICULO 41: El Área de Actividad de Industria Extractiva está constituida por aquellas áreas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, mediante los sistemas de socavón, tajo a cielo abierto y dragado.

ARTICULO 42: Será requisito para cada zona o frente de explotación por excavación, a cielo abierto o de dragado, contar con la aprobación del Concejo Municipal además con un Plan de Restauración, Manejo y/o sustitución Ambiental, cuyos términos de referencia serán establecidos por la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, en coordinación con el CMM y con la UMATA. Dicho plan será realizado y ejecutado obligatoriamente por el propietario o responsable de la explotación; corresponde a la oficina de Planeación Municipal hacer el seguimiento y auditoria, notificar a la CRC y Concejo Municipal cualquier incumplimiento.

ARTICULO 43: En las Áreas de Actividad de Industria Extractiva por el sistema de tajo o cielo abierto, no se permitirá la explotación de material en las riberas de los cursos de aguas superficiales, ni alrededor de los afloramientos de aguas subterráneas, según los términos definidos por la Ley y reglamentados por la CRC.

ARTICULO 44: Las explotaciones existentes por el sistema de dragado serán inspeccionadas periódicamente por la CRC. la UMATA o la entidad que haga sus veces, y el CMM, con el objeto de evaluar las cualidades técnicas de las explotaciones y el manejo del impacto existente sobre el área acorde con la defensa medioambiental de este Plan.

ARTICULO 45: En las Áreas de Industria Extractiva por el sistema de dragado, todo el tipo de pavimentación que se haya efectuado en los patios de explotación deberá ser removida y los suelos deberán ser devueltos a su condición primitiva, una vez finalizada ésta.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, estos predios pueden utilizarse inicialmente para disposición final de desechos de construcción y una vez nivelados darles el tratamiento contemplado en este artículo.

ARTICULO 46: Para las explotaciones previstas en el presente Ítem, la Secretaria de Planeación Municipal expedirá el certificado del uso, la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC. Conceptuará respecto a los impactos causados por la explotación y ejercerá su control, así como también el CMM y la UMATA.

Parágrafo 1: LA EXTRACCION DE ARCILLA QUEDA PROHIBIDA EN EL PBOT; las actuales alfarerías tendrán seis meses de gracia para seguir con las formas de extracción anterior pasados los cuales deberán proveerse de materia prima de un área diferente a nuestro subsuelo pues el dano causado por su actividad es grave. Para los infractores la UMATA aplicará multas crecientes equivalentes a 1 smlv para la primera infracción, 1.5 smlv para la segunda, 2 smlv para la tercera; en la cuarta constatación de la infracción se incrementará el impuesto predial en el 10%, en la quinta en el 20%, y de allí en adelante en el 50%, lo cual deberá ser aplicado por la Secretaría de Hacienda ante notificación de la UMATA.

Parágrafo 2. La UMATA promoverá la conformación de una cooperativa entre los alfareros pequenos para la compra de arcilla de los municipios montanosos vecinos.

AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: RESERVA DE LA P.T.A.R.

ARTICULO 47: Adóptese como Áreas de Actividad Especializadas para la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, las señaladas en el Plano "Suelo de Protección" Plano No. 26/45 al presente Plan.

Las Plantas de Tratamiento deberán tener como zona de aislamiento una franja de doscientos (200) metros de sección como mínimo de los CASERIOS a su alrededor, en la cual será destinada la plantación de bosques nativos.

La construcción y operación de las Plantas de Tratamiento de Aguas residuales requerirá de la reevaluación en el dimensionamiento, teniendo en cuenta que las proyecciones de usuarios a largo plazo fue subestimada. Esta revisión deben hacerla en coordinación la CRC y Planeación Municipal.

AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: SUELOS AFECTADOS

ARTICULO 48: Determinase como Área de Actividad de Recuperación de Suelos Afectados la constituida por antiguos frentes de explotación por excavación de arcilla a tajo abierto que han cambiado la fisonomía del terreno provocando erosión severa del suelo y problemas ambientales y sociales al constituirse como depósitos de basuras donde proliferan insectos y roedores que afectan la salud de las familias que habitan en estos sectores los cuales deben ser recuperados por conveniencia y por protección a la salubridad pública. Las alternativas de solución deben considerar criterios socioambientales como la constitución de la Cooperativas de Productores Artesanales de Alfarería y sus subproductos, la construcción de senderos ecológicos y parques en las zonas afectadas por los huecos, y el desarrollo de la actividad sin danos ambientales.

Aquellas zonas donde actualmente existe este tipo de explotación, serán clasificadas y normatizadas según este ítem. LA EXTRACCION DE ARCILLA ESTA PROHIBIDA EN EL PBOT

PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTICULO 49: Actualmente se identifican dos sitios con problemas erosivos causados en su mayoría por acción antrópica; estos sitios se encuentran ubicados en las veredas San Carlos y Bocas del Palo, y afectan la margen derecha de los ríos Palo y Cauca. Los tratamientos para estos terrenos serán manejados según recomendación técnica proporcionada por la CRC antes de dos meses después de aprobado este Acuerdo, y siempre considerando lo contemplado en este PBOT.

ARTICULO 50: Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de recuperación de suelos están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo definidos por la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, por la UMATA y el CMM, y siguiendo los criterios socioambientales considerados en este PBOT. Para la ejecución de programas de Arborización siempre en todo momento se deben considerar las especies nativas identificadas por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA.

Parágrafo. Todos los predios donde se ubican huecos inactivos dejados por la actividad alfarera tendrán un impuesto predial extra o complementario del básico vigente equivalente al 100% hasta que estos se hayan reconvertido a su situación inicial antes de la explotación alfarera. Cuando el valor de los impuestos debidos supere el valor del predial, el Alcalde deberá expropiarlos por la vía administrativa, y su destinación será para Áreas de protección ambiental, parques recreativos y ecoturismo. El Secretario de Hacienda deberá sacar un listado sobre la situación actual en cuanto impuestos municipales de estos predios previa identificación de la UMATA, antes de tres meses después de aprobado este Acuerdo, y mantener informado al Alcalde.

AREAS DE ACTIVIDAD DE PARQUE Y RECREACION

ARTICULO 51: El Área de Actividad de Parque y Recreación está conformada por los predios de propiedad pública o privada destinadas al disfrute activo o pasivo de la naturaleza por la comunidad.

Estas áreas aparecen delimitadas en el Plano de Suelos de Protección.

Parágrafo 1: Zonas verdes, plazas, plazoletas y parques de barrio: Se incluyen aquí las áreas definidas para tal fin, en el Documento Técnico Soporte, además de todas aquellas áreas que en el futuro considere la autoridad ambiental competente, UMATA, CMM o CRC.

Parágrafo 2: Equipamientos especiales con valor ambiental: Se incluyen aquí, las zonas propiedad del Estado y de particulares que por su dimensión y la baja ocupación debida a su uso, se constituyen en importantes zonas verdes y pulmones del municipio, razón por la cual deberá mantenerse, en la medida de lo posible, su configuración actual y propender por la conservación e incremento de la arborización existente. A esta categoría pertenecen los clubes sociales y deportivos, los centros educativos de todos los niveles, las unidades recreativas y deportivas, tanto en el suelo urbanizado como en el suelo urbanizable.

Parágrafo 3: Si el propietario de uno de los establecimientos de este tipo existentes en el suelo urbanizado decide cambiar el uso del predio, deberá ceder a favor del municipio como zona verde el 20% del área total del lote, sin perjuicio de las demás cesiones a que haya lugar de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo. El área cedida como zona verde debe ser aquella que reúna los mejores y más representativos elementos ambientales del Establecimiento.

ARTICULO 52: Las áreas forestales protectoras marginales de corrientes, zanjones y depósitos de agua, las áreas de protección de la madre vieja de los ríos, las áreas de protección de los meandros definidas en el documento técnico soporte (mapa 31/45)

*PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

Parágrafo 1: Los anchos mínimos de estas franjas para los ríos, reservorios y humedales, a partir de la margen de la fuente, son:

Río Cauca. Doscientos (200) metros de la margen del río de la mas alta cota presentada en sus últimos crecientes. Ver Plano No. 31/45

Río Palo, Río La Paila, Río Desbaratado, Río Güengüe y humedales. Treinta (30) metros y a cada lado.; de la margen del río de la mas alta cota presentada en sus últimos crecientes Zanjones, veinte (20) metros: de la margen del zanjón, y a cada lado.

ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

ARTICULO 53: Se declaran como áreas de Amortiguación de Impactos Ambientales:

1. Una franja de 200 metros, contigua al perímetro del área actual y de las zonas reservadas para la Escombrera Municipal.
2. Una franja de 200 metros, contigua al perímetro del área actual de las zonas de reserva de los parques industriales gestionados dentro del marco de la Ley Páez.
3. Una franja de 200 metros, entre el sector rural, y la zona urbana mas la zona de expansión
4. Una franja de 100 metros, alrededor de los caserios rurales, con uso exclusivo para cultivo de pan coger.

Parágrafo 1: En dichas áreas solo se autoriza el uso de bosques protector – productor y/o sistemas agroforestales, (fincas tradicionales) y cultivos de pan coger.

Parágrafo 2: Se prohíbe toda mutilación y/o quema y/o tala de los árboles existentes en el Municipio de Puerto Tejada y en especial aquellos que sean declarados patrimonio natural del Municipio, como los mantecos, sin la autorización respectiva de la autoridad competente (UMATA).

Las riberas de los ríos, quebradas y zanjones deberán conservarse libres de construcciones y serán de libre acceso, de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales.

Se prohíbe la pavimentación del área forestal protectora marginal de los ríos, lo mismo que su utilización como parqueaderos. Solo se permite su adecuación como ciclorutas previa adecuación de los respectivos senderos o cinturones ecológicos, y de construcciones livianas con materiales autóctonos para miradores o estaderos ecoturísticos previo visto bueno de la UMATA.

ARTÍCULO 54: Las áreas cubiertas con bosques naturales o sembrados: Se incluyen en esta categoría la totalidad de bosques naturales o sembrados, las matas de guadua y los árboles, y en general todos los árboles y relictos de bosque existentes a la fecha, elementos éstos que deberán conservarse de manera estricta. Además pertenecerán a esta categoría todos los bosques, plantas de guadua y árboles que se siembren en el futuro dentro de programas de reforestación y recuperación de suelos que implementará la UMATA.

AREA DE PROTECCION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA

ARTICULO 55: Se refiere a aquellas zonas con valor paisajístico cuya preservación o protección es fundamental para contribuir al bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente, y con la Ley 99/93 y normas complementarias.

Parágrafo 1: No se permiten en el Área de Protección Ambiental y Paisajística usos intensivos tales como agrícolas, ganaderos, industriales y actividades análogas.

Parágrafo 2: Inclúyase dentro de esta normativa los terrenos de la Hacienda El Cortijo, por su importancia histórica en la producción del Cacao además de ser referente de la memoria histórica de la población afrocolombiana.

ARTICULO 56: Se determinan con el propósito de proteger las riquezas naturales que ofrece nuestra geografía, creando una franja ecológica de amortiguación que, en la mayoría de los casos, separa el suelo urbano del suelo rural y de los municipios vecinos. Establézcase como Área de Actividad de Protección Ambiental y Paisajística las Areas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales del municipio.

ARTÍCULO 57: Por las características paisajísticas de su entorno, el conjunto armónico integral del lugar y su valor ambiental, declárense como Patrimonio Paisajístico y Ambiental las Haciendas, Perico Negro y la Hacienda José Arévalo por su importancia ecoturística.

AREA DE PROTECCION CORREDORES VIALES INTER REGIONALES

ARTICULO 58: Establézcase como Áreas de Corredor Inter.-regional, la franja de protección ubicada por el presente Plan Básico de Ordenamiento, destinada a la futura ampliación y construcción de dichos corredores.

Parágrafo 1: Las vías que se proyecten en las Áreas Rurales del Municipio de Puerto Tejada se acogerán a las normas y diseños definidos por la Secretaria de Planeación Municipal.

Parágrafo 2. Deben mantenerse sin construcción alguna todas las zonas que correspondan a áreas de ampliación de las vías intermunicipales e interveredales. Planeación Municipal expedirá una Resolución aclarando lo anterior antes de tres meses después de aprobado este Acuerdo.

ARTICULO 59: Los aislamientos para dichos corredores serán de treinta (30) metros a cada lado del margen de la calzada existente.

ARTICULO 60: Los terrenos que se ubican al lado del corredor inter-regional o donde se proyectan los corredores viales deberán ceder obligatoriamente las franjas exigidas al momento de querer urbanizarlos pero Planeación debe especificarlos mediante Resolución y planos anexos con sus correspondientes perfiles.

ÁREAS DE UTILIDAD PÚBLICA

APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS

ARTICULO 61: Áreas de Utilidad Pública para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios: Se incluyen en esta categoría de Suelos de Protección, los terrenos ocupados por las estructuras principales, actuales y futuras, de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y aseo con sus respectivas zonas de protección y/o aislamiento.

1. y a cada lado. (carrera 19 con calle 23 esquina).
2. Estación de bombeo (puente hacia Granada sobre el río Paila) A construir y/o rediseñar el alcantarillado y construir una planta de tratamiento de aguas residuales para ese sector .

ALCANTARILLADO PLUVIAL CANALES COLECTORES

- Canales Interceptores.
- Colector principal: Z. Oscuro.
- Colectores: Cra 10 - Cra 12.
- Colectores: Cra 19 - 17 - 15 con calles 15 y 17.

ENERGÍA ELÉCTRICA SUB – ESTACIONES

- Líneas y Torres de Alta Tensión (115 Kv. y 230 Kv.) Al lado de la Villa Olímpica.
- La Sub estación de Villa Clarita.

ASEO

ARTÍCULO 62: La Alcaldía debe contratar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS en un plazo no mayor a dos meses después de aprobado este Acuerdo.

Alternativa No 1.

Se tiene proyectado un lote demarcado por el polígono definido por los puntos siguientes, coordenadas geodésicas verificadas con GPS, y con las características de industria limpia aquí especificada de acuerdo a la tabla No. 84 del Documento Técnico Soporte.

Alternativa No 2.

Posible alternativa para la Localización de la Planta Integral de Tratamiento y Reciclaje en un lote, con Número Predial 00-01-003-0121, con un centro aproximado en las coordenadas N: 854.839 y E: 1'079.854.95, sacadas estas del plano predial a escala 1:10.000. La determinación de la localización entre las varias aquí planteadas se sujetará a los resultados que arrojen los respectivos estudios y el diseño del PGIRS, el cual determinará también el tipo de tecnología que debe emplearse en consonancia con el marco formulado en el PBOI. (Ver mapa 38/45)

Parágrafo 1. Cualquier alternativa tecnológica y espacial que se adopte deberá comprender el diseño y cierre del basuro de Perico Negro y de los demás basuros ilegales existentes, la movilización social y pedagógica para la separación en la fuente, el aseo de las calles y en general del espacio público, y la construcción de una cultura para el manejo de estos residuos desde el hogar.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 63: Como Medida de Protección de los Suelos de Puerto Tejada, queda prohibida la adecuación y manejo de las basuras en Sólidos que manejen tecnologías limpias con fundamento en el reciclaje y la rentabilidad del tratamiento industrial de Relleno Sanitario. Sólo es factible optar por Planes de Gestión Integral de los Residuos estos desechos.

Parágrafo 1. Para la implementación de las áreas disponibles para PGIRS se deberán realizar los estudios evaluatorios de la viabilidad ambiental y económica, teniendo en cuenta los usos establecidos para el suelo y ajustados a la normatividad ambiental vigente.

ARTICULO 64: El Área para el Tratamiento Integral de Residuos Sólidos, deberá tener como zona de aislamiento una franja de doscientos (200) metros de sección como mínimo a su alrededor, la cual será destinada a la plantación obligatoria de bosques nativos.

Parágrafo: Una vez se apruebe el Plan Básico de Ordenamiento, a más tardar antes del segundo trimestre del año 2006 la Administración Municipal deberá contratar el Plan de Gestión Integral de los residuos sólidos. P.G.I.R.S.

ARTICULO 65: Déclarase como Área de Actividad de Recuperación de Suelos Afectados el área que actualmente se utiliza como botadero de basuras localizado en la vereda Perico Negro.

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTICULO 66: Las diferentes amenazas que se presentan en el suelo rural del municipio se hallan localizadas en el plano de zonificación preliminar por amenazas.

ARTICULO 67: Las diferentes amenazas que se presentan en el suelo urbano del municipio se hallan localizadas en el plano de localización de amenazas urbanas

ARTÍCULO 68: Son Actividades con Restricciones que generan Amenazas Ambientales las siguientes:

- Contaminación atmosférica por emisión de partículas y olores ofensivos y nocivos al ambiente y a la salud humanas como las generadas por la quema en la actividad agrícola de la caña de azúcar (liberación de ceniza o pavesa, pesticidas y madurantes que se aplican por vía aérea), las industriales, el polvo generado por el viento en las vías sin pavimentar y el flujo vehicular.
- Contaminación hídrica por aporte a los cuerpos de agua superficiales y subterráneos, de las aguas residuales, sustancias tóxicas, residuos sólidos, cenichazas, las aguas de escorrentía que aportan por lavado y arrastre, pesticidas, agrotóxicos, fertilizantes propios de las prácticas culturales propias de los cultivos de caña de azúcar, y de las empresas industriales, así como todos aquellos elementos y materiales que generan deterioro de la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas.
- Contaminación o deterioro de la capa de suelo fértil, por la explotación de arcillas extraídas del subsuelo.

ÁREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES URBANAS

ARTÍCULO 69: Las siguientes son áreas declaradas con Restricciones por Amenazas Naturales potenciales:

AMENAZAS NATURALES POR INUNDACIONES URBANAS.

1. Las zonas de crecientes y desbordamiento de los ríos Paila y Palo coadyuvadas por los fenómenos erosivos que presentan estos:
 - a. Sobre la margen derecha (río Paila) aguas abajo afectando principalmente el Barrio Luis A. Robles, Dos Aguas; el Triunfo y El Porvenir.
 - b. Sobre la margen izquierda del Río Palo aguas abajo afectando principalmente los sectores urbanos de El Triunfo y La Terraza.
 - c. Sobre la margen derecha del río Palo aguas abajo afectando principalmente por erosión el sector del matadero
2. El área ubicada en la desembocadura del río Paila en el río Palo que conforma la llanura de inundación de estos ríos.
3. Sobre la margen derecha del río Paila contiguo a la zona de expansión No. 4 a la salida a Padilla en el lado derecho de la vía.

AREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES RURALES

a. Amenazas Naturales por Inundaciones Rurales

1. Las Zonas de Inundación en ambas márgenes del río Güengüe en el costado sur de la vereda Cañas México.
2. La vereda Las Brisas en las áreas inundables por desbordamiento del río Paila.
3. En la vereda Vuelta Larga río Palo. Ver Plano No. 21/45.

b. Amenazas Naturales Sísmicas

1. Teniendo en cuenta que el municipio de Puerto Tejada se encuentra a nivel nacional en una zona con un alto grado de amenaza sísmica. Ver Planos Nos. 1 y 21. El municipio realizará en el largo plazo los estudios de micro zonificación sísmica que definan claramente las normas y restricciones correspondientes al uso del suelo, pero todos los desarrolladores urbanísticos para vivienda, industria, comercio y servicios deberán realizarlos previa a la aprobación de sus respectivos proyectos y a la emisión de sus licencias municipales.

DEL SUELO URBANO

ARTICULO 70: DEL CARÁCTER Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Al expedir el presente Acuerdo se adopta el Estatuto Urbano del Municipio de Puerto Tejada, el cual contiene la definición de políticas generales y el conjunto de intenciones urbanísticas o normas orientadas a regular la expansión y el desarrollo ordenado de la ciudad.

ARTÍCULO 71: DEL AMBITO. El presente Estatuto tiene como ámbito de aplicación el área urbana del Municipio de Puerto Tejada, contenida al interior del perímetro. La zona urbana comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y casi en su totalidad consolidada.

ARTÍCULO 72: DEL CONTENIDO DEL ESTATUTO URBANO. Constituyen elementos integrantes del Estatuto Urbano los siguientes aspectos: La zonificación del territorio incluido en el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad; la reglamentación de los usos del suelo para cada área; las normas y reglamentos de carácter general.

El presente estatuto se complementará en forma integral con el estatuto Rural del Municipio que abarcará el área comprendida entre el perímetro urbano y los límites del Municipio definidos. Estos dos Estatutos, considerados conjuntamente conformarán el componente reglamentario territorial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Tejada.

ARTÍCULO 73: DE LAS MODIFICACIONES. La Administración Municipal presentará a consideración del Honorable Concejo Municipal, los proyectos de Acuerdos que se estimen necesarios para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en este Estatuto, de acuerdo con los estudios que sobre tendencias de desarrollo presente el Municipio. El Estatuto podrá ser sometido a revisión total en un plazo no mayor de tres (3) años.

ARTÍCULO 74: DE LA ESTRUCTURA URBANA. Adóptase como estructura urbana la resultante de la interacción de tres sistemas básicos: El sistema natural y paisajístico y de espacios públicos; el sistema de áreas de actividad; y, el sistema vial, lo cual da como resultado la definición de un núcleo central que conforma un área de Actividad Múltiple, a partir de la cual se desprenden ejes viales estructurantes que integran subcentros de actividades mixtas, conformándose así una estructura radial que encierra entre los ejes las diferentes áreas de actividad del casco urbano.

Se establecen las siguientes políticas urbanas en relación con el desarrollo físico:

- Definición de las áreas ya desarrolladas dentro del actual perímetro urbano mediante instrumentos tales como el redesarrollo, la renovación, la rehabilitación y el cambio de uso de suelo.
- Utilización y densificación de las áreas disponibles y vacantes dentro del actual perímetro urbano.
- Identificación de alternativas para la localización de los estratos de población de menores recursos económicos y la implementación de mecanismos institucionales para hacer accesibles las soluciones y viviendas a dichos sectores.
- Establecimiento de un régimen normativo para el manejo de la altura y la volumetría de las edificaciones, de tal manera que se preserven los valores paisajísticos y culturales de la población, así como las calidades climáticas, ambientales y urbanísticas de la ciudad y el espacio público para beneficio de toda la comunidad.
- Facilitar la inversión privada en el Municipio para que conjuntamente con el sector público se genere desarrollo y empleo.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Definir políticas técnicas y financieras para lograr la conformación de un sistema de zonas verdes que actúen como zonas de protección ambiental, paisajística, deportiva y ecoturística.

ARTÍCULO 75: DE LA REGLAMENTACIÓN. La Secretaría de Planeación Municipal, será la Dependencia Orgánica encargada de vigilar y hacer cumplir las Leyes, Normas, Acuerdos, Programas y Obras que se desarrollen para cumplir lo aquí normatizado, rindiendo informes correspondientes al Alcalde y Concejo Municipal cada seis meses.

ARTÍCULO 76: REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Establézcanse como Metas para el servicio público domiciliario de acueducto:

Meta 1. A partir del año 2006 las empresas prestadoras del servicio deberán prestar el servicio de agua potable a los siguientes usuarios:

VARIABLE	2006	2007	2008	2010	2012	2015
Urbano	54.926	56.085	57.268	59.710	62.038	65.699
Total	61.068	62.068	63.672	66.388	68.975	73.046

Población usuaria de acueducto Municipal según proyección del oficina de planeación con una tasa de 2.11% del 2006 al 2010 y del 1.93% del 2011 al 2015 (Univalle).

Meta 2: A partir del año 2006 La(s) empresa(s) Prestadora(s) del Servicio de Acueducto deberán tratar 235 Lts / Hab. Día para lograr caudales de referencia de uso eficiente para toda la comunidad.

Meta 3: A partir de la adopción del presente Acuerdo, en un lapso no mayor de tres (3) meses, las Empresas Prestadoras del Servicio de Acueducto deberán presentar un cronograma de actividades y trabajo en lo relacionado con continuidad, calidad y cantidad del servicio, de conformidad con la norma CRA 2000, para cada sector que prestan el servicio y su áreas de expansión propuestas en este Plan, en la cual ellas esten en viabilidad técnica y real de suministrar el servicio.

Meta 4. A partir de Enero 1 de 2007 AGUAS DEL PUERTO deberá iniciar inversiones en tanques de almacenamiento para superar el déficit actual de 8.000 metros cúbicos, para garantizar los mínimos de reserva propuestos por el Ministerio del Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial.

Meta 5. A partir del segundo semestre de 2006 deberá iniciar AGUAS DEL PUERTO inversiones en la Red de Distribución Urbana para lograr mitigar fugas, (en la actualidad las fugas llegan a 36%), y contaminación en la conducción.

Meta 6. El programa de macro medición y la distribución por zonas de la traza urbana principal a partir de la colocación de válvulas de control y distribución es un programa que deberá iniciar AGUAS DEL PUERTO a partir del segundo semestre de 2006.

Meta 7. A partir del 1 de Enero del 2007 la empresa de Acueducto Regional (EARPA S.A. ESP) deberá realizar la sectorización por tramos de los diferentes sectores a los que le suministrara el servicio de acueducto y alcantarillado, la cual incluye la colocación de válvulas de control y distribución dentro del territorio.

Meta 8. La Administración Municipal deberá realizar las gestiones requeridas y necesarias para que se brinde un buen servicio de Acueducto y Alcantarillado a toda la población, por lo tanto si dentro del primer año de entrar en vigencia este Acuerdo no hay viabilidad técnica y financiera de las

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

empresas actuales prestadoras del servicio, se debe adelantar la gestión que garantice la prestación del servicio de alcueducto y alcantarillado acorde a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 77: Establézcanse como Metas para el Servicio Público Domiciliario de Alcantarillado:

Meta 1. El servicio de Alcantarillado deberá ser valorado a partir del estudio de Plan Maestro actualizado por la C.R.C, que cuenta con licencia ambiental expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante Resolución No 1199 del 26 de diciembre de 2001, además incorporar las áreas faltantes en dicha actualización.

Meta 2. La Red del Alcantarillado Sanitario que se encuentra en condiciones defectuosas, incompletas u obsoletas ver Plano No. 28b/45, (cerca del 45% de las existentes), deberán ser objeto de reposición en el periodo 2006 – 2009

Meta 3. Gestionar la construcción de la PTAR del sur, adquirir el lote para la construcción de la PTAR del norte y gestionar la construcción de la planta de bombeo y/o PTAR para los barrios Porvenir, Granada y Jardín, a mediano plazo. (2006 a 2010)

Parágrafo: La Empresa Prestadora del Servicio de Acueducto y Alcantarillado deberá destinar los recursos necesarios para la adquisición de terrenos y la construcción de los Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR, a partir de la Sanción del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 78: Establézcanse como Metas para el Servicio Público Domiciliario de Recolección y Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos:

Meta 1. En el futuro se podrán esperar las siguientes cantidades de basura, RSU en el sector urbano central de Puerto Tejada:

VARIABLE	2006	2007	2008	2009	2012	2015
URBANO (TON/DIAS)	42.3	43.20	44.1	45.03	47.8	50.56

En 2005 en la zona urbana se produce 0.77 kilogramos por habitante /día. Según secretaria de O.O.P.P. MUNICIPAL

Meta 2. Se requiere regularizar a partir del segundo trimestre del año 2006, la recolección por zonas de la traza urbana principal no menos de dos veces por semana.

Meta 3. facultase al señor Alcalde para que en concordancia con la CRC se escoja un sitio para la disposición final de los residuos sólidos y se de solución al problema que tenemos en Perico Negro y en el Municipio de Puerto Tejada

ARTÍCULO 79. Establézcanse como Metas para el servicio público domiciliario de Telefonía básica y telefonía celular:

Meta 1. Intermediar el mercado telefónico básico local e inalámbrico urbano y rural, para garantizar los costos de competencia a los usuarios en igualdad de condiciones.

Meta 2. Intermediar en el corto plazo (2006 – 2007), ante las empresas de telefonía celular a fin de que instalen los equipos necesarios para una mejor recepción desde y hacia el municipio. El Alcalde y el Concejo enviarán a las operadoras un memorando especificando las fallas del servicio con una copia a la Comisión de Regulación de las Telecomunicaciones y a la Superintendencia de Servicios Públicos antes de un mes después de aprobado este Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 80. Establézcanse como Metas para el servicio público de Alumbrado Público:

Meta 1. Antes del año 2007 se debe haber repotenciado el sistema de alumbrado público y cambiar las luminarias existentes en el municipio por sodio.

Meta 2. Gestionar los recursos necesarios para la construcción de Sistemas de Iluminación Pública en todas las entradas al perímetro urbano del municipio en una longitud mínima de 500 mts hacia afuera.

ARTÍCULO 81. Establézcanse como Metas para el servicio público domiciliario de Gas:

Meta 1. Gestionar para que antes del año 2007 el cuarenta por ciento, (40%) de los hogares del municipio de Puerto Tejada cuente con red de distribución de gas natural domiciliario, de acuerdo con la normatividad vigente que regule el Ministerio de Minas y Energía.

Meta 2. Gestionar para que antes del año 2010 la totalidad de los hogares del municipio de Puerto Tejada cuente con red de distribución de gas natural domiciliario.

ARTÍCULO 82: EQUIPAMIENTO EN SERVICIOS SOCIALES: EDUCACIÓN – RECREACIÓN – CULTURA: A partir de la Adopción de este Acuerdo, se declara a Puerto Tejada como municipio Educativo, en virtud de lo cual se establecen las siguientes Metas:

Meta 1. Formular con la participación de toda la comunidad educativa El Plan Educativo Municipal, los Planes Educativos Institucionales, los Proyectos Ambientales Escolares y los Planes Educativos Comunitarios ajustados a las consideraciones del PBOT.

Meta 2. Propender por la Construcción, Mejoramiento y Adecuación de la Infraestructura educativa tanto urbana como rural.

Meta 3. Mejoramiento de los resultados del ICFES.

Meta 4. Diseñar con la participación de la comunidad educativa el Proyecto de Educación Rural, con énfasis en Proyectos Productivos Agroecológicos.

Meta 5. Incentivar en los Proyectos Educativos Institucionales el aprendizaje de Idiomas y la conectividad como respuesta a los procesos de globalización.

Meta 6. Reconstitución del CREM

Meta 7. Creación del Fondo de Bibliotecas, CD tecas y DVD tecas.

Meta 8. Creación del Fondo Editorial Municipal

Meta 9. Creación y Convocatoria del Consejo de Educación para el Trabajo

Meta 10. Nombramiento del Responsable Educativo Municipal.

ARTÍCULO 83: EQUIPAMIENTO EN SERVICIOS SOCIALES: SALUD Y NUTRICION

Establézcanse como prioridades del Servicio Público de Salud, para todos los habitantes del municipio de Puerto Tejada, las siguientes acciones que permitan garantizar el empoderamiento comunitario frente a la toma de decisiones y frente a la garantía de su Derecho a un Ambiente Sano:

Meta 1. La creación del Consejo Municipal de Salud, cuya reglamentación y funcionamiento deberá ser concertada y reglamentada por el Secretario de Salud Municipal o quien haga sus veces, a partir de la adopción del presente Acuerdo municipal.

Meta 2. Lograr la integración de acciones hacia la construcción de espacios saludables: en salud, educación y bienestar familiar que posibiliten la ejecución y sostenibilidad de Programas como Escuela Saludable, la proyección y ejecución de programas en Salud Ambiental y Agua Potable, Seguridad Vial y Tránsito Armónico, Salud Integral de Escolares y Adolescentes, Prevención de

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

hechos violentos entre familias y entre vecinos, Prevención de Comportamientos Psicoactivos, Seguridad Alimentaria, Calidad de Vida para los Adultos Mayores.

Meta 3. Fortalecimiento de la Estrategia de Atención Primaria en Salud en todo el territorio municipal.

NUTRICION Y MERCADEO.

Meta 1. Establecer Un Centro de Acopio de productos agropecuarios al lado de la Central de Transportes y de la Galería, a la entrada de Santander de Quilichao para el mercadeo agropecuario, en fines de semana, beneficiando el campesinado que transita desde las parcelas rurales de Padilla, Villa Rica, y zona rural de Puerto Tejada a los centros de consumo y que hacen paso obligado hacia Cali.

Meta 2. Establecer el Programa de Escuela Saludable y Restaurantes Escolares en todo el municipio de Puerto Tejada como prioridad para lograr el mejoramiento nutricional y el acompañamiento de profesionales del sector educativo y salud, en procura del mejoramiento de la calidad de vida de los niños y niñas en edad escolar.

Meta 3. Garantizar mediante la gestión de Convenio con el Instituto de Bienestar Familiar los comedores comunitarios para los adultos mayores que lo requieran por sus condiciones de marginalidad y vulnerabilidad. La Secretaría de Salud Municipal será la dependencia responsable de su ejecución.

ARTÍCULO 84: EQUIPAMIENTO Y PATRIMONIO CULTURAL Y ESPACIO PÚBLICO: Se clasifican en las tipologías de conservación, los siguientes:

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Estación de Combustibles	Calle 15. / Carrera 22.
Puente Antiguo sobre Río Palo	Calle 15 Carrera 22

CONSERVACIÓN INTEGRAL

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Parque Principal	Carreras 19 y 20 / Calles 15 y 16.
Cementerio Católico	Calle 21 / Carreras 16 y 17.
Cementerio Laico	
Alcaldía	Esquina Carrera 19. / Calle 17.

CONSERVACIÓN ESPECIAL

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Casa Cural	Esquina Carrera 19 y 20 / Calle 15
Iglesia La Inmaculada	Esquina Carrera 20. / Calle 15

CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Parágrafo 1: Compete a la Secretaría de Planeación Municipal la supervisión, control y aplicación de normas de intervención en los lugares de interés histórico, arquitectónico y cultural que se detallan en el presente artículo. En virtud de lo cual:

- Recibirán las solicitudes y atenderán los trámites que se deban adelantar ante el Consejo Nacional de Monumentos y el Centro Filial del Cauca.
- Aprobar las reparaciones, mantenimiento y conservación de inmuebles y predios clasificados en el presente artículo.
- Expedir las Licencias y permisos para las obras y usos, previo estudio y autorización de la autoridad competente de Monumentos Nacionales.
- Solicitar a la autoridad de policía, la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación, o que poseyéndola se aparte de las obras o planos autorizados/aprobados.

Parágrafo 2: Compete a la Secretaría de Planeación Municipal, preparar un listado de los inmuebles que se deban clasificar en las categorías de: Conservación Integral, Conservación Especial, Conservación Tipológica, Conservación Parcial.

Parágrafo 3: El siguiente es el cuadro donde se consignan los tipos de obra permitidos en cada categoría de intervención, así como la instancia de decisión correspondiente:

TIPOS DE OBRA	CATEGORIAS DE INTERVENCION		
	Conservación Integral	Conservación Especial	Conservación Tipológica Y Conservación Parcial
ADECUACION	CM	CFM	CTPM
AMPLIACIÓN	*	CFM	CTPM
CONSOLIDACIÓN		CFM	CTPM
DEMOLICIÓN	*	*	*
INTEGRACIÓN / LIBERACION	CM	CFM	CTPM
MANTENIMIENTO	CM	CTPM	CTPM
RECONSTRUCCION PARCIAL	CM	CFM	CTPM
REMODELACIÓN	*	*	*
REPARACIÓN	CM	CFM	CTPM
RESTAURACIÓN	CM	CFM	CTPM
SUBDIV. COPROPIETARIOS	*	*	CTPM

INSTANCIAS DE DECISION: **CM:** Consejo de Monumentos Nacionales
CFM: Centro Filial monumentos Nacionales Cauca
CTPM: Consejo Técnico de Planeación Municipal
 * No se admite intervención.

CATEGORÍAS DE INTERVENCION

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

ARTÍCULO 85. INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS EXISTENTES DE ESPACIO PÚBLICO. Corresponde a Espacios Públicos de Interés Ambiental Recreativo y paisajístico en el municipio los siguientes:

ZONA URBANA			
Area. Has	Tipo	Nivel	NOMBRE
0,4	Placa	Local	Plaza Deportiva frente Matadero
0,6	PAR	Local	Parque Principal
20,9	Z - V	Local	Zona Verde Río Palo / Paralelo a El Triunfo
13,6	Z - V	Local	Zona Verde Río Paila / El Porvenir
15,3	Z - V	Local	Zona Verde Río Paila / Zona Expansión N° 2
0,1	Z - V	Local	Zona verde cementerio
0,3	Z - V	Local	Carreras 7 y 8 Calle 19
0,1	PAR	Local	Parque La Maria
0,8	PAR	Local	Parque frente al ISS Clínica del Norte
63.1	TOTAL		

ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES

ARTÍCULO 86: DE LA ZONIFICACIÓN POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO. Para efectos de la zonificación del territorio del Municipio de Puerto Tejada, en el ámbito de aplicación del presente Acuerdo, a partir de la estructura barrial predominante, pero definiendo poligonales de actuación, adoptase la siguiente división por Áreas de Actividad:

Área de actividad residencial R-1

Área de actividad residencial R-2

Área de actividad residencial R-3

Área de actividad residencial R-4

Área de actividad residencial R-5

Área de actividad residencial R-6

Área de actividad múltiple.

Área de actividad mixta residencial - comercial M1

Área de actividad mixta industrial

Áreas de actividad especializada en el área urbana:

Zonas y áreas verdes para la recuperación y protección de los RRNN y para la recreación.

Zonas institucionales oficiales

Zonas comerciales - galerías

Zonas de influencia de la Terminal de Transporte

Zona de Parque Jardín Cementerio.

Parágrafo 1. Los números de la R corresponden al estrato socioeconómico; así: R-1 para estrato 1, etc.

Parágrafo 2. Um objetivo central de este PBOT es atraer inmigrantes para que vivan em el Puerto, especialmente de estratos 3 al 6.

ARTÍCULO 87: DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD De conformidad con las políticas de crecimiento y densificación establecidas en el presente Acuerdo adoptanse las siguientes zonas contiguas al perímetro, como Áreas de expansión urbana las establecidas en el artículo 38 del presente acuerdo y las que se registran en el plano de expansión urbana.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

ARTÍCULO 88. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Dentro de los términos de la Ley 388, el suelo de expansión para Puerto Tejada, delimitado por su perímetro respectivo e indicado en el Plano de expansión No. 40/45 , se ha diseñado con base en las previsiones de crecimiento de la ciudad para el periodo 2006 – 2015. La política urbana combinará estas áreas con la redensificación del actual perímetro urbano. Dentro de él se habilitarán durante la vigencia del PBOT, áreas para la localización de vivienda de crecimiento difuso, espacio público, parques, zonas verdes, áreas de cesión, sistema vial, equipamientos colectivos.

Los procesos de urbanización y desarrollo de los suelos de expansión destinados para vivienda en la zona rural serán regulados por Planes Parciales y/o mecanismos de Actuación Urbanística con el propósito de optimizar la utilización de la infraestructura de servicios públicos, de equipamientos colectivos y de áreas recreativas. Los desarrollos en estas áreas se acogerán a los lineamientos establecidos por el Plan Vial, y los Planes Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

Para las zonas de carácter industrial, el desarrollo exigirá un Plan Maestro de Ocupación, en donde se fijen los criterios en cuanto a dotación de servicios públicos, manejo de residuos sólidos, gaseosos y líquidos, manejo y atención de emergencias, zonas de protección ambiental, etc. Para esta actuación los propietarios o gestores se podrán constituir en Unidad de Actuación Urbanística, tal como se prevé en la Ley 388 de 1997 y que este Acuerdo reconoce y acoge.

ARTÍCULO 89. CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO URBANO. El suelo urbano, de acuerdo a las directrices de la Ley 99 de 1989 corresponde a aquellas áreas habilitadas con infraestructura de servicios públicos referidas a los Sistemas de Energía, Acueducto y Alcantarillado.

a. Suelo urbano

Tiene un área de 368.1 has, de las cuales están libres y habilitables para su urbanización, 98.5 has. De éstas y de acuerdo con la zonificación elaborada en el PBOT, existen disponibles 44.0 has. Para vivienda y 58.0 para otros usos urbanos (comercio, institucional, comunitario, etc.).

ARTÍCULO 90. DEMANDAS DE SUELO DE EXPANSIÓN. Se constituyen en metas de Mediano Plazo, (2006 – 2009), cubrir demandas de espacio público, zonas verdes, vivienda interés social y vivienda desarrollo difuso:

DESCRIPCIÓN	TOTAL
Población Urbana Adicional Año 2016	13.620 Hab.
Viviendas Urbanas Adicionales al Año 2010 13.620 Hab. 3.5 Hab. / Viv.	3.891 Viv.
Déficit Actual De Viviendas	834 Viv.
TOTAL VIVIENDAS ADICIONALES AÑO 2010	4.725 VIV
Destinar 85% de soluciones a Viviendas de Interés Social, VIS . Destinar 15% a Vivienda de Desarrollo Difuso, VDD (estratos III a V).	4.016 VIS 709 VDD
Total suelos para expansión urbana VIS 4.016 Viv. / 75 Viv. / Ha.1	53.5 Ha
Total suelos para expansión urbana VDD 709 Viv. / 37.5 Viv. / Ha.2	18.9 Ha

¹ Densidad Alta para VIS

² Promedio de Densidad Media y Baja para VDD.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

TOTAL SUELOS PARA EXPANSIÓN URBANA Vivienda	72.4 Ha
Margen de seguridad 15%	10.8 Ha
SUBTOTAL SUELO DE EXPANSION VIVIENDA	101.2 Ha
ESPACIO PÚBLICO (actual 6.5 Has)	
Déficit Actual de Espacio Público ³	9.8 Ha
Para nuevos habitantes	8.0 Ha
SUBTOTAL SUELO DE ESPACIO PUBLICO	17.8 Ha
TOTAL NUEVO SUELO EXPANSION URBANA	119 Ha

SUELO DE EXPANSION URBANO 2006 - 2015

ARTÍCULO 91. METAS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

El Municipio de Puerto Tejada, cuenta con Ocho mil setenta, (8070) viviendas siendo Siete Mil Ciento Setenta y cuatro, (7.174) Urbanas, y Ochocientas noventa y seis, (896) rurales; se intenta por lo tanto;

Meta 1. Cubrir en la zona urbana el déficit neto de vivienda en 358, (71 de reubicación y 287 nuevas), unidades VIS para el corto plazo, (2006 – 2007).

Meta 2. En el periodo 2006 – 2007 se requieren en VIS 476, (85 de reubicación y 391 nuevas), unidades de vivienda de interés social, adicionales.

Meta 3. Al menos 760 personas viven en la zona rural, ocupando uno a varios cuartos en hacinamiento con otras familias. lo que permitiría estimar el déficit de vivienda en 152, (35 de reubicación y 117 nuevas), unidades de vivienda necesarias en el plazo 2006 – 2007

Meta 4. Son necesarias otras 99 unidades de VIS en el periodo 2006 – 2007

b. Estrategias:

Estrategia 1. Ejercer el control urbano para que se cumplan con cuatro requisitos considerados para la política de Vivienda de Interés social:

- 1.1. Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios.
- 1.2. Acceso por vías urbanas proyectadas.
- 1.3. Cercanía a servicios comunitarios, (Educación, Recreación, Mercadeo).
- 1.4. Costo competitivo de terreno.

Estrategia 2. Establecer el SISBEN social que apoye la identificación de las familias que demandan VIS con los siguientes componentes para solicitantes preferiblemente:

- 2.1. Composición familiar de los postulantes, (Mujer cabeza de hogar – número de hijos en edad escolar).
- 2.2. Capacidad de Ahorro programado.
- 2.3. Capacidad de Pago.
- 2.4. Redensificación de zonas de estratos uno y dos para apoyar el crecimiento de calidad de vida de toda la zona a partir de las nuevas construcciones que se emprendan.
- 2.5. Incorporación de tierra para vivienda de interés social.
- 2.6 Mejoramiento de vivienda para las zonas de invasión, y barrios Carlos Alberto Guzmán y Altos de París.

³ Para incremento a 5.0 metros cuadrados por habitante de espacio público actual.

DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 92: Al expedir el presente Acuerdo se adopta el Estatuto Rural del Municipio de Puerto Tejada, el cual contiene la definición de políticas generales y el conjunto de intenciones urbanísticas o normas orientadas a regular la expansión y el desarrollo ordenado del municipio.

ARTÍCULO 93. El presente Estatuto tiene como ámbito de aplicación el área rural del Municipio de Puerto Tejada, contenida al exterior del perímetro municipal y excluyendo el área urbana y de expansión urbana.

ARTÍCULO 94: DEL CONTENIDO DEL ESTATUTO Constituyen elementos integrantes del Estatuto Rural los siguientes aspectos:

- a. La zonificación del territorio incluido en el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad;
- b. La reglamentación de los usos del suelo para cada área;
- c. Las normas y reglamentos de carácter general.
- d. Las nuevas áreas de expansión urbana que se desarrollarán a partir de Planes Parciales de acuerdo con la estrategia de atracción de inmigrantes de estratos 3 al 6.

Parágrafo: El presente Estatuto primará y se complementa en forma integral con el Estatuto Urbano del Municipio que abarcará el área comprendida dentro del perímetro urbano en las áreas consolidadas casi en su totalidad. Estos dos Estatutos, considerados conjuntamente conformarán el componente Reglamentario Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Tejada.

ARTÍCULO 95: El Alcalde Municipal y/o La Secretaría Planeación Municipal, presentará periódicamente a consideración del Concejo Municipal, los proyectos de Acuerdos que se estimen necesarios para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en este Estatuto, de acuerdo con los estudios que sobre tendencias de desarrollo presente el Municipio.

ARTÍCULO 96: Adóptase como estructura rural la resultante de la interacción de tres sistemas básicos):

- a. El sistema natural y paisajístico y de espacios públicos;
- b. El sistema de área de actividad;
- c. El sistema vial.

ARTÍCULO 97: La Secretaría de Planeación Municipal, será la Dependencia Orgánica encargada de presentar los proyectos que se requieran a efectos de permitir, no sólo la óptima aplicación de lo aquí dispuesto sino el constante desarrollo del municipio.

ARTÍCULO 98: Con relación al desarrollo y ocupación del Área Rural se adoptan las siguientes políticas:

- *Sostenibilidad:* Conservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente del Área Rural del Municipio de Puerto Tejada.
- *Sustentabilidad:* Restablecer y mantener un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de los recursos naturales de la Zona Plana y de las Cuencas Hidrográficas del Municipio de Puerto Tejada y la preservación de la estructura físico – biótica de las mismas, particularmente de los recursos hídricos.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- *Conservación Patrimonio Ambiental y Cultural:* Recuperar el espacio natural degradado y conservar el ambiente natural y construido de valor patrimonial para el Municipio según su riqueza paisajística y arquitectónica.
- *Protección:* Evitar el deterioro y el desequilibrio del medio ecológico del Área Rural y dar pautas para el desarrollo y la ocupación ordenada y racional de la misma.
- *Participación:* Propiciar la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectar el mantenimiento y disfrute de un ambiente sano. Para ello se adoptará el mecanismo de consulta a los vecinos en los términos establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 99: DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO. AREAS DE ACTIVIDAD. Para efectos de la zonificación por usos de suelo y reglamentar las actividades permitidas, se adopta la siguiente división por áreas de acuerdo con la clasificación del IGAC que aparece en el Subsistema Biofísico.

Parágrafo: Se considera de manera general con aptitud urbana toda el área del municipio al norte, noroccidente, y nororiente del perímetro urbano.

ARTÍCULO 100: AREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES IDENTIFICADAS. Son áreas con restricciones por amenazas naturales identificadas las siguientes:

1. Libres

1.1. No Urbanizables

Al sur de la cabecera municipal entre la margen izquierda del río Paila y la derecha del río Palo desde la desembocadura del río La Paila en el río Palo, donde se conforma el delta de desembocadura, frente a los barrios El Jardín y El Porvenir. La zona de expansión #2 ubicada al sur del municipio sobre la margen derecha del río Paila y la margen derecha de la vía que conduce al municipio de Padilla, entre los barrios Robles, Betania y Altos de Paris ya que son susceptibles a inundaciones o avenidas torrenciales, características que no permiten darles un uso industrial o urbanizable.

Estas zonas que se definen pertenecen a las áreas de amortiguamiento de los ríos las cuales serán protegidas con vegetación nativa.

2.2. Urbanizables con Restricciones

Esta área se encuentra ubicada en el tramo de Zanjón Oscuro que colinda con la cabecera municipal, Zanjón Rico en la vereda del mismo nombre y Zanjón Las Cañas ubicado en la parte Sur de la vereda Zanjón Rico y en límite con la vereda Las Cañas México.

Estas zonas presentan problemas de represamiento debido al taponamiento y mala canalización de estos zanjones a su paso por las veredas.

ARTÍCULO 101. ÁREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS POTENCIALES. Son áreas declaradas con restricciones por amenazas potenciales:

1. Naturales

1.1. Inundaciones: Las zonas de crecientes y desbordamiento de los ríos Paila y Palo coadyuvadas por los fenómenos erosivos que presentan estos sobre la margen derecha (río Paila) aguas abajo afectando principalmente el barrio Robles, Dos Aguas; el Triunfo y El Porvenir. Igualmente el área ubicada en la desembocadura del río Paila en el río Palo que conforman la llanura de inundación de estos ríos.

También las zonas de inundación en ambas márgenes del río Güengüe en el costado sur de la vereda Cañas México. Sobre la margen derecha del río Paila y la vereda Las Brisas en las áreas inundables por desbordamiento del río Paila.

1.2. Sísmica: teniendo en cuenta que el municipio de Puerto Tejada se encuentra a nivel nacional en una zona con un alto grado de amenaza sísmica, el municipio realizará en el corto

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

plazo los estudios de micro zonificación sísmica que definan claramente las normas y restricciones correspondientes al uso del suelo .

ARTÍCULO 102. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: Se declaran como áreas de Amortiguación de Impactos Ambientales:

1. Una franja de 200 metros, contigua al perímetro del área actual de las zonas reservadas para la disposición final de residuos sólidos (Escombrera Municipal).
2. Una franja de 200 metros, contigua al perímetro del área actual de las zonas de reserva de los parques industriales gestionados dentro del marco de la Ley Páez.
3. Una franja de 200 metros, entre el sector norte del perímetro urbano, contiguo a la zona de expansión y la zona rural,

ARTÍCULO 103. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES: Son áreas de conservación y protección de los recursos naturales del municipio:

1. Las áreas forestales protectoras marginales de corrientes y depósitos de agua, las áreas de protección de la madre vieja de los ríos, las áreas de protección de los meandros definidas en el documento técnico soporte y delimitadas en el Plano 22. Los anchos mínimos de estas franjas para los ríos, quebradas, arroyos, lagunas, ciénagas y lagos existentes en el territorio municipal son:

- a. De Doscientos (200) metros: Río Cauca
- b. De treinta (30) metros: Río Palo, Río La Paila, Río Desbaratado, Río Güengüe, Lagunas, Lagos y Ciénagas (humedales)
- c. De treinta (30) metros: Todas las Quebradas, Arroyos y Torrenteras que recorren el suelo suburbano y rural.
- d. De treinta (30) metros: Todas las Quebradas y Arroyos que recorren el suelo urbano, Plano No. 7 /45

2. Las áreas cubiertas con bosques naturales o sembrados: Se incluyen en esta categoría la totalidad de bosques naturales o sembrados, las matas de guadua y los árboles y en general todos los árboles y relictos de bosque existentes a la fecha, elementos éstos que deberán conservarse de manera estricta. Además pertenecerán a esta categoría todos los bosques, plantas de guadua y árboles que se siembren en el futuro dentro de programas de reforestación y recuperación de suelos.

3. Áreas de recuperación de suelos: Están constituidas por terrenos con erosión severa y muy severa y por las tierras misceláneas que por su condición natural y su ubicación geográfica tienen un alto valor económico, social y ambiental, por lo cual ameritan ser recuperadas, cuando están presentes en cualquier tipo de relieve y pendiente. Actualmente se identifican dos sitios con problemas erosivos causados en su mayoría por acción antrópica estos sitios se encuentran ubicados en las veredas San Carlos y Bocas del Palo, y afectan la margen derecha de los ríos Palo y Cauca. Los tratamientos para estos terrenos serán: aislamiento, estimulación de la sucesión natural, coberturas especiales de pastos y árboles forrajeros y manejo de aguas de escorrentía; algunas de las áreas pueden ser manejadas con árboles frutales y tratamientos similares a materas o macetas y prohibir quema de toda naturaleza que afecte el suelo.

4. Áreas de conservación y protección paisajística:

- a. Áreas de recreación y cultura (A. R. C.): Se incluyen aquí las áreas definidas para tal fin, además de todas aquellas áreas que en el futuro considere la autoridad ambiental competente.
- b. Zonas verdes, plazas, plazoletas y parques de barrio: Se incluyen aquí las áreas definidas para tal fin, en el documento técnico soporte. y además de todas aquellas áreas que en el futuro considere la autoridad ambiental competente (UMATA, CMM, y CRC).

*PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

- c. Equipamientos especiales con valor ambiental: Se incluyen aquí, las zonas propiedad del Estado y de particulares que por su dimensión y la baja ocupación debida a su uso, se constituyen en importantes zonas verdes y pulmones de la ciudad, razón por la cual deberá mantenerse, en la medida de lo posible, su configuración actual y propender por la conservación e incremento de la arborización existente. A esta categoría pertenecen los clubes sociales y deportivos, los centros educativos de todos los niveles, las unidades recreativas y deportivas y las zonas militares existentes tanto en el suelo urbanizado como en el suelo urbanizable y cuya extensión sea igual o superior a los 5.000 m².
- d. Si el propietario de uno de los establecimientos de este tipo existentes en el suelo urbanizado decide cambiar el uso del predio, deberá ceder a favor del municipio como zona verde el 20% del área total del lote, sin perjuicio de las demás cesiones a que haya lugar de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo. El área cedida como zona verde debe ser aquella que reúna los mejores y más representativos elementos ambientales del Establecimiento. En el municipio de Puerto Tejada se encuentra ubicada la Villa Olímpica la cual colinda con el barrio Santa Elena, Villa Sur, barrio El Triunfo y margen izquierda del río Palo.
- e. Los predios del casco urbano consolidado con árboles frondosos en sus patios interiores.

5. Áreas de reserva agrícola: La totalidad de los suelos del municipio de Puerto Tejada, son Clase I según la clasificación agrológica del IGAC. por lo tanto su vocación es agrícola y pecuaria, reduciéndose las áreas de vocación forestal a las definidas en las franjas de protección de los cuerpos de agua corriente y estancadas, y las áreas inundables arriba definidas.

6. Áreas de utilidad pública para la provisión de servicios públicos domiciliarios: Se incluyen en esta categoría de Suelos de Protección los terrenos ocupados por las estructuras principales, actuales y futuras, de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y aseo con sus respectivas zonas de protección y/o aislamiento. Las estructuras consideradas como principales para cada uno de los sistemas se relacionan en la siguiente tabla:

SISTEMA	ESTRUCTURAS PRINCIPALES	UBICACIÓN
Aseo	Bases de Operación 1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. El basurero municipal ubicado en la vereda de Perico Negro. 2. Las escombreras se ubican en los sitios donde existen huecos ocasionados por la extracción de arcillas para la elaboración de ladrillos.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

La localización de las estructuras principales para cada uno de los sistemas proyectados, así como su reglamentación y requerimientos de área, zonas de protección y/o aislamiento, se especifican en el Plan de Servicios Públicos del presente Plan de Ordenamiento

ARTÍCULO 104: ACTIVIDADES CON RESTRICCIONES. Son actividades con restricciones las siguientes:

- 1. Las que generan Amenazas Ambientales como:
 - a. Contaminación atmosférica por emisión de partículas y olores ofensivos al ambiente como las generados por la actividad cultural de la caña de azúcar (liberación de ceniza o pavesa, pesticidas y madurantes que se aplican por vía aérea), las industriales, el polvo generado por el viento en las vías sin pavimentar y el flujo vehicular

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- b. Contaminación hídrica por aporte a los cuerpos de agua, de las aguas residuales, servidas, sustancias tóxicas, residuos sólidos, cenizas, las aguas de escorrentía que aportan por lavado y arrastre, pesticidas, fertilizantes propios de las prácticas culturales en la caña de azúcar, y todos aquellos elementos y materiales que generan deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- c. Contaminación o deterioro de la capa de suelo fértil.

ARTÍCULO 105: AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA. El Área de Actividad de Vivienda está constituida por las áreas destinadas al desarrollo residencial y se clasifican en:

- Residencial, definido como vivienda únicamente o con comercio complementario y servicios asistenciales; en núcleos urbano en la zona rural.
- Mixto, definido para industria y comercio al por mayor
- Vivienda Campestre en parcelación rural.
- Vivienda en urbanizaciones fuera del perímetro urbano y del área de expansión urbana.

Parágrafo : Las áreas señaladas en el numeral 1, corresponden al territorio de las cabeceras en los asentamientos de: Veredas Unidas, Las Brisas, Cañas México, Perico Negro de acuerdo con la siguiente distribución de viviendas:

Nombre	Viviendas Caserío	Viviendas Dispersas	Total Viviendas
Bocas del Palo	69	17	86
Cañas de México	45	12	57
San Carlos	48	18	66
Los Bancos	22	46	68
Las Brisas	71	59	130
Zanjón Rico	19	32	51
Perico Negro	51	37	88
Güengüe	29	44	73
Vuelta Larga	77	-	77
La Serafina	12	27	39
TOTALES	443	292	735

DISTRIBUCION VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 106: Para expedir las autorizaciones para la construcción de viviendas campestres en parcelación rural por los sistemas de parcelación campestre por condominio o parcelación campestre productiva o para unidades de vivienda en la zona rural dispersa deberá tener en cuenta:

- Mantener el carácter rural del predio, el uso principal señalado en la zonificación ambiental y la condición de unidad indivisible.
- El tamaño predial para la autorización no podrá ser inferior a una hectárea, (10.000 metros cuadrados).
- Se permitirá como ocupación máxima del 40%, utilizando el resto del predio para reforestación con especies nativas o para el desarrollo del uso principal previo a la vivienda campestre.
- Presentación de Licencia ambiental previa a la intervención o construcción.
- Permisos para conexiones a servicios públicos domiciliarios de la zona, o proyecto de aprovisionamiento de los mismos por autogestión, según autorización de la licencia ambiental.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

Parágrafo: Cuando la parcelación de vivienda por parcelación por condominio campestre considere el desarrollo de 5 a 10 unidades de vivienda por el sistema agrupado, el índice de ocupación máxima del predio es del 30%. El 70% restante se ocupará en reforestación con especies nativas o mantendrá el uso previo a la autorización de parcelación.

ARTÍCULO 107: REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Establécense como Metas para el servicio público domiciliario de acueducto:

Meta 1. A partir del año 2006 las empresas prestadoras del servicio de agua prestarán un servicio óptimo en la zona rural del Municipio de Puerto Tejada, a los siguientes usuarios (IMODIFICADO EN PLENARIA)

VARIABLE	2005	2006	2008	2010	2012	2015
RURAL	6.015	6.141	6.462	6.801	7.156	7.725

USUARIOS DE AGUA RURAL

Meta 2: Controlar a partir de la aprobación del PBOT la perforación y explotación de pozos profundos para uso particular. Deberán solicitar permiso a la Alcaldía y con su visto bueno ser aprobados por el Concejo Municipal.

Meta 3. El programa de micro medición y la distribución en las zonas rurales a partir de la colocación de medidores de control y distribución es un programa que deberá iniciar EARPA S.A a partir del segundo semestre de 2006.

Meta 4: A partir de este Acuerdo la CRC debe informar a la Alcaldía y al Concejo sobre todas las concesiones de agua superficial y subterránea en el Municipio, en un plazo no mayor de dos meses, incorporando un análisis técnico, económico y socioambiental de la situación, las tarifas cobradas y los controles a esos consumos, y las medidas para mejorar la sostenibilidad de nuestro territorio.

ARTÍCULO 108: Establécense como Metas para el servicio público domiciliario de alcantarillado:

Meta 1. El conjunto de Veredas Unidas deberán disponer las aguas servidas a un emisor que las encause y lleve a la PTAR de la zona Noroccidental del municipio. A partir del 1 de Enero de 2007 debe emprenderse la revisión de conexiones domiciliarias y la conexión al emisor.

Meta 2. La población de Güengüe dispone las aguas servidas sin ningún tipo de tratamiento a través de zanjones al Río Güengüe y Paila. A partir del 1 de Enero de 2007 se debe construir un sistema de PTAR en esta zona rural.

Meta 3. Se requiere la conexión del Alcantarillado a partir del primer semestre del año 2007, de Perico Negro con el Alcantarillado urbano pues esta es una zona especial de expansión poblacional.

Meta 4. A partir del año 2008 se requiere la construcción de los sistemas de alcantarillados en las Veredas Las Brisas; Cañas de México y La Serafina.

ARTÍCULO 109: Establécese como Meta para el Servicio Público Domiciliario de Aseo, la Recolección de los Residuos Sólidos en las zonas rurales del municipio de Puerto Tejada, específicamente en Vuelta Larga, San Carlos y Bocas del Palo, articulados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos a partir del 1 de Enero de 2007. La Alcaldía o nueva empresa que se constituya para manejo de los residuos sólidos debe garantizar este servicio

ARTÍCULO 110: Establécense como Metas para el servicio público domiciliario de Telefonía básica y telefonía celular:

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Meta 1. Intermediar el mercado telefónico básico local e inalámbrico rural, para garantizar los costos de competencia a los usuarios en igualdad de condiciones.

Meta 2. Intermediar en el corto plazo (2006 – 2009), ante las empresas de telefonía celular a fin de que instalen los equipos necesarios para una mejor recepción desde y hacia el municipio, protegiendo la salud, la integridad y bienes de la comunidad, lo cual será reglamentado por la administración acorde con las normas vigentes

ARTÍCULO 111: Establézcanse como Metas para el servicio de Alumbrado Público:

Meta 1. Antes de finalizar el año 2006 se requiere haber logrado una asociación de municipios para coordinar y concertar el tipo de alternativas de sistemas de alumbrado público que garantice costos competitivos por economías de compra y venta de escala mayor con efectos en seguridad y calidad de vida del territorio municipal. Se debe definir antes de finalizar el primer semestre la validez o anulación del contrato de concesión de alumbrado público existente.

Meta 2. Antes 1 de Enero del 2007 se debe haber repotenciado el sistema de alumbrado público y cambiar las luminarias para crear alumbrado en todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 112: Establézcanse como Metas para el servicio público domiciliario de Gas:

Meta 1. gestionar la prestación del servicio público de gas domiciliario para el municipio

ARTÍCULO 113: EQUIPAMIENTO SOCIAL ZONA RURAL. Establézcanse como Metas para el servicio público social de Educación Rural:

Meta 1. Apoyar el Plan Educativo Municipal para la definición de las modalidades a las cuales deben ceñirse los currículos tanto urbanos como rurales de conformidad a lo establecido en el DTS en su parte de Formulación del Subsistema Educativo, y que responden a los retos que Puerto Tejada debe enfrentar en su Apuesta Estratégica de Futuro.

ARTÍCULO 114: Establézcase como Metas para el Servicio Público Social de Salud Rural los especificados en el Subsistema de Salud.

PARTE V
USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

ARTICULO 115: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS URBANOS.

Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas ni forestales, es decir aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como las edificaciones idóneas que sirven de soporte para el normal desenvolvimiento de tales usos.

Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

Según la actividad económica en:

- Residenciales. Cuando están destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico requerido por sus habitantes.
- Comerciales. Cuando están destinados al intercambio de bienes o servicios
- Mixta: se puede combinar: vivienda y comercio o vivienda e institucional, comercio e institucional, industria ligera.
- Industriales. Cuando están destinados a la producción de bienes mediante la explotación y transformación de materias primas.

ARTICULO 116: ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANOS Y EN ÁREAS DE EXPANSIÓN.

La asignación de usos a los suelos urbano y de expansión, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana.

Se entiende por área de actividad una porción de territorio con un uso predominante.

Las áreas de actividad son las siguientes:

- Área de Actividad RESIDENCIAL
- Área de Actividad MIXTA
- Área de Actividad INDUSTRIA LIGERA.
- Área De Actividad COMERCIAL
- Area de actividad INSTITUCIONAL
- Area de ZONAS VERDES Y PARQUES.

ARTICULO 117: CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS URBANOS.

Para la asignación de usos al suelo urbano y de expansión, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas íntegramente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental referido al grado de contaminación por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, agua o suelo; de carácter social representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológico que ocasionan a la comunidad vecina y de carácter funcional referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento.

La propuesta de zonificación o de áreas de actividad contiene los siguientes criterios:

- Consolidación de la ciudad existente, a través de la recuperación, consolidación y fortalecimiento de referentes urbanos de espacio público como son los parques lineales de los ríos Palo y Paila, Zanjón Oscuro, la renovación del centro histórico.
- Racionalización de las tendencias que generan conflictos en la estructura física funcional, tanto con el medio natural paisajístico, como con el sistema construido y la infraestructura vial y de transporte.
- Fortalecimiento de la actividad residencial en la zona central del municipio.
- Recuperación de áreas estratégicas, de actividades urbanas tradicionales paisajísticas, estructurantes del espacio público y de la memoria colectiva urbana.

Parágrafo: A las áreas nuevas o por desarrollar se les debe garantizar el equipamiento social básico y la articulación al espacio público con el fin de generar un desarrollo armónico en las distintas zonas.

ARTICULO 118: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Corresponde al centro de la ciudad y algunas vías urbanas: carrera 19, 20, 26, 16, 22. y la calles 17, 15,16, 20 y 21. En ella se localizan establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas.

Parágrafo. Los usos condicionados deberán obtener certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que dicha actividad genera.

ARTICULO 119: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos.

Parágrafo. Los usos condicionados se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan para su funcionamiento certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen

ARTICULO 120: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos.

ARTÍCULO 121: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA CADA ÁREA DE ACTIVIDAD: Establézcase las siguientes normas:

PARA EL ÁREA RESIDENCIAL:

Para vivienda de interés social o residencial 1:

Área mínima del lote:	84 m ²
Frente mínimo del lote:	6 mt
Índice de ocupación:	0.70
Aislamientos	
Posterior:	3 metros a partir del nivel del terreno (primer (1) piso).
Antejardín:	2 metros.
Altura máxima:	2 pisos o seis (6) metros
Altura mínima neta:	2.70 mts por piso para todo tipo de vivienda.
Garaje:	en soluciones de conjunto se exige un (1) estacionamiento por cada cinco (5) viviendas mínimo.

Para Residencial Normal:

Área mínima del lote:	140 m ²
Frente mínimo del lote:	7 mt
Índice de ocupación:	0.60
Aislamientos:	
Posterior:	3 metros a partir del terreno (primer (1) piso).
Antejardín:	En áreas de nuevo desarrollo será de 3 metros mínimo, en Áreas desarrolladas donde no exista antejardín, no se exigirá.
Altura máxima:	3 pisos o nueve (9) metros
Garaje:	uno (1) por cada unidad de vivienda.

Para el área de actividad mixta

Área mínima del lote:	240 m ²
Frente mínimo del lote:	8 mt
Índice de ocupación:	Resultante de aplicar las normas de aislamiento, antejardines, retrocesos y patios de iluminación interior.
Aislamientos:	
Posterior:	3 metros a partir del terreno (primer (1) piso).

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Antejardín:	3 metros en áreas de nuevo desarrollo. En áreas consolidadas donde no exista antejardín no se exigira.
Altura máxima:	3 pisos o nueve (9) metros.
Altura mínima neta por piso	2.70 mts.
Garaje:	uno (1) por cada 200 m2, solucionado al interior del area de Paramento de la edificacion.

Parágrafo: El anterior índice de habitabilidad mínimo señalado en los protocolos de hábitat suscrito por Colombia desde 1994, se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques de multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

ARTÍCULO 122: La densidad residencial en cada área de actividad será la resultante de la aplicación de:

1. El índice de habitabilidad
2. La volumetría permitida.
3. Las cesiones establecidas para zonas verdes y vías, en las áreas de desarrollo.
4. Los antejardines y aislamientos exigidos e índices de ocupación permitido.

ARTÍCULO 123: Para efectos de las normas contenidas en el presente Acuerdo sobre alturas y volumetría, se entiende como altura de piso una distancia vertical máxima de 3.50 mts. Lineales, entre dos pisos finos y consecutivos.

ARTÍCULO 124: En todas la Áreas de Actividad Residencial o mixta se permitirá la división y adecuación de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar, para lograr mayor densidad, siempre y cuando se cumplan las normas establecidas relacionadas con volumetría, dimensión de los antejardines y aislamientos y demás normas establecidas para cada Área en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1: Se permitirá la división y adecuación de edificaciones existentes para albergar usos compatibles con la vivienda, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas en el presente Artículo.

Parágrafo 2: Los proyectos a que se refiere el presente Artículo tendrán un tratamiento especial en lo relacionado con el número de estacionamiento exigidos por unidad de vivienda.

ARTÍCULO 125: Todas las edificaciones destinadas al uso residencial deberán solucionar debidamente los aspectos relativos a iluminación y ventilación de los espacios internos de la vivienda.

ARTÍCULO 126: Todas las construcciones que se desarrollen en el ámbito de aplicación del presente Acuerdo deberán atemperarse a las normas estipuladas en el "Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes" y a todas aquellas disposiciones que la Secretaría de Planeación adopte.

ARTÍCULO 127: DE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS A cada una de las Áreas de Actividad definidas en la zonificación general y a los ejes viales, se asignarán los usos del suelo, clasificándolas según su actividad económica y según el tipo y nivel del impacto que ocasiona el desarrollo de la misma.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 128: Adóptase para la clasificación de las actividades urbanas del Municipio de Puerto Tejada, la "Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (C.I.I.U.) -ONU".

ARTÍCULO 129: La Secretaría de Planeación definirá la sub clasificación al nivel de especialidad de las actividades y periódicamente actualizará la misma, con el fin de adaptarse a las tendencias de desarrollo económico que presenta la ciudad.

ARTÍCULO 130: En todas las áreas de Actividad se permite el uso anexo, definido éste como el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñadas exclusivamente por ellos mismos; que no causen molestias a los vecinos y que el local de trabajo no sea visible desde la calle; que no se emplee anuncio alguno.

ARTÍCULO 131: Para la sub-clasificación de las actividades y para su asignación a las diferentes Áreas de Actividad, la Secretaría de Planeación principal considerará los siguientes impactos y orígenes de los mismos:

- a. *Orígenes de Impacto Ambiental:*
 - 01 Contaminación por ruido.
 - 02 Contaminación por olores.
 - 03 Contaminación residual atmosférica.
 - 04 Contaminación residual hídrica.
 - 05 Contaminación por luminosidad.
 - 06 Contaminación térmica.
 - 07 Vibraciones
 - 08 Inflamabilidad.
 - 09 Consumo del servicio público (energía, agua, otros).
- b. *Orígenes de Impacto Urbano:*
 - 01 Ocupación sobre calzada.
 - 02 Ocupación sobre andén.
 - 03 Ocupación sobre zonas verdes recintos urbanos.
 - 04 Deterioro vial y ambiental.
 - 05 Congestión vehicular
- c. *Orígenes de Impacto Social:*
 - 01 Molestia Socio - psicológica, causada a los vecinos.

ARTÍCULO 132: DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS EN LOS EJES DEL SISTEMA VIAL URBANO La Secretaría de Planeación Municipal determinará los Usos en los ejes del sistema vial urbano, dependiendo de la Caracterización propia del eje, de las restricciones derivadas de la relación físico - funcional planteada en la clasificación vial y de las características del Área de Actividad que atraviesa.

Parágrafo: Los predios con frente a los ejes principales del sistema vial de la ciudad, se considerarán como Áreas de Actividad Mixta y sus usos se determinarán por tramos, dependiendo de las características el Área de Actividad que atraviesa.

ARTÍCULO 133: Los corredores Urbanos Principales, Secundarios y demás vías del sistema vial tendrán los mismos usos en ambos costados y en evento que compartan dos zonificaciones diferentes, se aplicará el Uso más favorable. Igualmente se aplicará ese criterio en las normas que regulan la construcción.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTICULO 134: La Administración Municipal será la encargada de presentar a consideración del Concejo los proyectos que se requieran a efectos de permitir, no solo la optima aplicación de lo aquí dispuesto sino el constante desarrollo del Municipio.

USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 135: Para efectos de la zonificación por usos de suelo y reglamentar las actividades permitidas, se adopta la siguiente división por áreas:

- Zonas de Reserva y Protección (ZRP)
- Zonas de Uso Agropecuario Intensivo (ZAI)
- Zonas de Uso Agropecuario Tradicional (ZAT)
- Zonas de Vivienda Rural Campestre o Tradicional (ZVC)
- Zonas de uso Recreacional y Turístico (ZRT)
- Zonas Mineras(ZM)
- Zonas de Uso Comercial Rural (AC)
- Zonas de Uso Industrial (ZI)
- Zonas de Uso Institucional Rural (AI)
- Zonas Corredor Vial de Servicios Rurales (ZC):
 1. Área de Actividad de Parcelas Productivas
 2. Área de Actividad Agrícola Intensiva
 3. Área de Actividad Especializada Industrial
 4. Áreas de Parcelación de Predios Rurales destinados a Vivienda Campestre y/o Vivienda Rural Dispersa

Parágrafo: Las actividades permitidas en las áreas señaladas y clasificadas en este artículo corresponden a las autorizadas por la Clasificación Internacional Uniforme que se adopta con este Acuerdo.

ARTÍCULO 136: AREAS DE RESERVA AGRÍCOLA Las Áreas de Reserva Agrícola son los terrenos del Suelo Rural destinados principalmente a la producción agrícola, pecuaria y forestal. Se incluyen en esta categoría los suelos de clase agrológica I, II y III de la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 137: AREAS DE ACTIVIDAD AGRICOLA Y FORESTAL. Determinése como Área de Actividad de reserva Agrícola y forestal, el área destinada principalmente a la producción agrícola, pecuaria y forestal. En esta Área de Actividad los cultivos pueden desarrollarse con los medios tecnológicos de la agroindustria.

Parágrafo 1: Adóptese el Área de Actividad de Reserva Agrícola como los suelos de clase agrológica Suelos con aptitud Agrícolas clase C1.

Parágrafo 2: Adóptese el Área de Actividad de Reserva Forestal como los Suelos con aptitud CV, suelos de uso limitado, propuesto para las franjas de protección hídrica y manejo forestal.

ARTICULO 138: ÁREAS DE ACTIVIDAD DE PARCELAS PRODUCTIVAS. Adóptese el área de Actividad de Parcelas Productivas que corresponde a las zonas demarcadas por una franja variable de por lo menos (200) metros de ancho alrededor del perímetro urbano y de 100 mts en las veredas.

ARTICULO 139: AREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA. Adóptese el área de Actividad Agrícola Intensiva que corresponde a las zonas demarcadas en el plano N° 9 y que está

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

dedicada al cultivo principalmente de caña de azúcar, y realizado con tecnología agroindustrial, siempre y cuando cumplan con los compromisos consignados en este PBOT para la producción limpia.

ARTICULO 140: ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INDUSTRIAL. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.

Parágrafo: De llegar a localizarse dentro del área de jurisdicción del municipio de Puerto Tejada nuevas industria pesada y polucionante sólo serán permitidas al interior del área industrial ya existente.

ARTÍCULO 141: Se considerarán como áreas de actividad industrial aquellas que se han desarrollado a la fecha, de lo contrario solicitaran nuevamente su aprobación. (MODIFICADO EN PLENARIA)

ARTÍCULO 142: se adopta como parte integrante de este acuerdo la normatividad municipal actual sobre áreas industriales.

Parágrafo 1. Cada industria deberá elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponden a la Autoridad ambiental, UMATA, CMM y CRC.

Parágrafo 2. La industria requiere de un concepto ambiental emitido por la Autoridad Ambiental, UMATA, CMM y CRC. . Si por efecto de este, la industria debe ser re-localizada, la Secretaria de Planeación definirá las condiciones y directrices para tal re-localización.

Parágrafo 3. La Autoridad Ambiental competente, de acuerdo a la normatividad aplicable, desarrollará y dará a conocer los procedimientos para los programas de gestión ambiental, revisiones ambientales, programas de minimización de residuos, emisiones, ruidos y vertimientos, seguridad industrial, minimización de riesgos y programas de armonización con su entorno urbano y los procedimientos de auditoria ambiental.

**CAPITULO
DE LAPARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA
CAMPESTRE Y/O VIVIENDA RURAL DISPERSA**

ARTICULO 142: NORMAS. Adóptese la normativa para las viviendas pertenecientes a las veredas de Bocas del Palo, Cañas México, San Carlos, Los Bancos, Las Brisas, Zanjón Rico, Perico Negro, Güengüe, Vuelta Larga y La Serafina.

ARTICULO 143: La Secretaria de Planeación Municipal expedirá las autorizaciones para la construcción de viviendas en la zona rural y demás edificaciones complementarias.

ARTÍCULO 144: Para expedir las autorizaciones para la construcción de viviendas rurales por los sistemas de parcelación y para unidades de vivienda en la zona rural dispersa deberá tener en cuenta:

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- a. Mantener el carácter rural del predio, el uso principal señalado en la zonificación ambiental y la condición de unidad indivisible.
- b. El tamaño predial para la autorización del lote mínimo debe ser de (90) m².
- c. Se permitirá como ocupación máxima del setenta (70%), utilizando el resto del predio para las actividades propias a la vocación del suelo.
- d. Presentación de Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente, o quien haga sus veces, previo a la intervención o construcción.
- e. Permisos para conexiones a servicios públicos domiciliarios de la zona, o proyecto de aprovisionamiento de los mismos por autogestión, según autorización del Plan de manejo Ambiental.

ARTICULO 145: Los desarrollos tendrán los siguientes requisitos:

Altura máxima permitida	: Dos (2) pisos
Aislamiento lateral y posterior	: Tres (3) metros
Antejardín mínimos	: Tres (3) metros

Parágrafo 1: Se deberá respetar las zonas de protección vial establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2: En la vía municipal a Veredas Unidas, vía interna a Perico Negro y demás vías internas de las veredas el paramento deberá ubicarse a doce metros (12mts) del eje de la vía.

ARTICULO 146: Las parcelaciones que se construyan por el sistema de conjunto de vivienda deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

Parágrafo: Los globos de terreno cedidos para zonas verdes siempre deben estar localizados contiguos a una vía de uso y propiedad pública, su frente no podrá ser inferior a un tercio (1/3) de su profundidad. No podrán localizarse bajo corredores de alta tensión, zonas de canales o colectores, zonas de aislamiento para vías u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados, en terrenos inestables o inundables.

ARTÍCULO 147: La sección de la calzada en las vías de acceso vehicular principal que tengan carácter de uso privado comunal, deberá tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros, con un aislamiento de siete (7.00) metros entre la vía y edificación más cercana.

ARTICULO 148: Los aislamientos a la toma de aguas, al tanque séptico y al campo de absorción serán establecidos según lineamientos de la autoridad ambiental o la entidad encargada del manejo y administración del medio ambiente, al momento de aprobación del proyecto ambiental.

ARTICULO 149: Las viviendas y sus instalaciones recreativas complementarias (kioscos, piscina, canchas deportivas, etc.) no podrán sobrepasar en total el 30% del área del predio.

ARTICULO 150: OCUPACIÓN CON OTROS USOS. La parcelación para usos industriales, comerciales o de servicios también cederá a título gratuito y por Escritura Pública para zonas verdes el 15 por ciento (15%) del área bruta del terreno que se pretende parcelar, más las áreas para vías públicas señaladas en el esquema básico vial conforme a las normas vigentes.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Parágrafo. Aquellos desarrollos y usos diferentes al residencial existente en esta Área de Actividad al momento de publicarse el presente Plan, podrán continuar su funcionamiento siempre y cuando no afecten ni causen impacto a las viviendas vecinas, caso en el cual tendrán que reubicarse.

ARTICULO 151: El globo de terreno donde se pretenda desarrollar alguno de los sistemas de parcelación y/o urbanización previa aprobación deberá ceder mediante Escritura Pública las vías y zonas verdes vías de carácter público, según reglamentación vigente vehicular mínimo cada 200 metros, adoquinado o adecuado con algún sistema ecológico donde predomine la imagen campestre de la zona conectándose al sistema vial definido por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 152: ESTACIONAMIENTOS. Para cualquier sistema de parcelación se deberá cumplir con la exigencia de la siguiente proporción:

- Para los sistemas de parcelación abiertos, dos (2) espacios de parqueos para residentes por vivienda, solucionados en garaje o al descubierto.
- Para los sistemas de parcelación de conjunto cerrado: un (1) estacionamiento para visitantes por cada vivienda, localizado al interior del conjunto o en solución de bahía exterior.

Parágrafo: En ningún caso se podrá ocupar el antejardín. En caso de optar por solución de bahía, el antejardín y el andén deberán conservar sus secciones.

ARTICULO 153 Cuando los espacios para estacionamientos se planteen al interior del conjunto y anexos a la vía comunal privada, bien sea en ángulo o en cordón, el aislamiento respecto al paramento será de tres (3.00) metros como mínimo, y deberá construirse un borde exterior que servirá de cordón protector o guarda-rueda, que tenga una altura de 0.15 metros sobre la superficie de rodadura.

ARTICULO 154: Para los sistemas de parcelación de conjunto cerrado, se deberá plantear la construcción de una caseta de vigilancia o portería y una caseta para la recolección de los Residuos Sólidos. Esta deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en áreas comunes.

Parágrafo 1: La caseta para la Recolección de los Residuos Sólidos para conjuntos cerrados hasta de diez (10) viviendas, deberá tener un área mínima de cinco metros cuadrados (5 m²) y estará localizada de manera que permita una fácil recolección y selección y no contamine las fuentes de agua superficiales.

Parágrafo 2: Para conjuntos de más de diez (10) viviendas, el área se incrementará a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada diez viviendas adicionales.

ARTÍCULO 155: El parcelador deberá reservar, con el fin de ceder posteriormente a la comunidad, las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelanta el desarrollo de la parcelación.

ARTICULO 156: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Toda partición, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previo trámite del Esquema Básico o Línea de Demarcación, Anteproyectos Urbanístico y Arquitectónico, y Proyecto Urbanístico.

**PARTE VI
PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS**

DEL PLAN VIAL DE TRANSITO Y TRANSPORTE.

ARTÍCULO 157. SISTEMA VIAL. Al expedir el presente Acuerdo se adopta el Plan Preliminar Vial Urbano del Municipio de Puerto Tejada, el cual contiene la definición de políticas generales y el conjunto de normas orientadas a regular la expansión y el desarrollo ordenado de la ciudad.

Parágrafo: La versión definitiva del Plan Vial deberá presentarse al Concejo Municipal para su aprobación e incluirá los estudios, diseños y los presupuestos de los Proyectos, las vías básicas de conexión vial para todo el territorio con una separación no mayor de 200 mts, para lo cual Planeación tendrá un plazo de seis meses.

ARTÍCULO 158: AMBITO. El presente Plan Vial tiene como ámbito de aplicación el área urbana del Municipio de Puerto Tejada, contenida al interior del perímetro. La zona urbana comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y casi en su totalidad consolidada.

ARTICULO 159: DEL CONTENIDO DEL PLAN VIAL Se entiende por Plan Vial y de Transporte, el Conjunto de objetivos, acciones, programas, proyectos y decisiones de tipo administrativo, institucional, financiero y de ejecución, orientado a regular el desarrollo de la infraestructura vial, de tránsito y transporte del municipio, entendiéndose incorporado dentro de esta última, el Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte de Pasajeros.

ARTÍCULO 160: OBJETIVOS Y ACCIONES DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE:

Racionalizar el sistema vial a corto plazo y optimizar el actual sistema de transporte público colectivo y la distribución urbana de mercancías.

Establecer pautas para la estructuración a corto y mediano plazo de sistemas de transporte público de alta capacidad.

Definir, con base en las características técnicas y funcionales de la red vial básica actual, su proceso de desarrollo por trienios, de manera que se evalúe su desarrollo y se realicen ajustes hasta el año 2015.

Establecer los mecanismos administrativos de coordinación, financiación y de ejecución de todos y cada uno de los programas y proyectos integrantes del Plan Vial y de Transportes.

Definir para las vías nuevas, la reserva de áreas, de acuerdo con las características geométricas de los trazados y adoptar los mecanismos para su efectivo cumplimiento.

Minimizar el impacto ambiental producido por la construcción y operación de las vías, al mismo tiempo que se mejora la calidad del espacio público.

ARTICULO 161. JERARQUÍA DE LAS VÍAS URBANAS:

ESTRUCTURA VIAL

Para los efectos del presente estudio el sistema vial básico del municipio de Puerto Tejada tendrá la siguiente jerarquía.

SISTEMA DE CORREDORES VIALES INTER-REGIONALES

SISTEMA URBANO Y SUB-URBANO

1. Vías Arterias Principales.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

2. Vías Secundarias
3. Vías Colectoras
4. Vías Locales

Vías Arterias: son las que conforman la red vial básica de la ciudad y, por lo tanto son determinantes de la estructura y forma urbana, el tráfico que circula corresponde principalmente a desplazamiento entre sectores urbanos y suburbanos distantes. Ver Planos Nos. 23/45 y 37/45

Vías Arterias Principales: por la amplia dimensión de su sección transversal alojan intensos flujos de tránsito de vehículos livianos y son preferidas para la operación de sistemas de transporte público colectivo.

Vías Arterias Secundarias: permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público colectivo con baja velocidad de operación y alta rotación de demanda, actúan como ejes distribuidores de tráfico.

Vías Colectoras: es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias penetran a sectores urbanos homogéneos, preferiblemente residenciales.

Vías Locales: Tienen como función principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras, soportan fundamentalmente el tráfico de vehículos particulares livianos y permiten el estacionamiento en la vía.

Vías Peatonales Corresponden a las vías peatonales exclusivas y las vías peatonales con tránsito vehicular eventual o de emergencia.

Parágrafo: Compete a la Oficina de Planeación Municipal, preparar un listado de las vías que se deban clasificar en este subsistema.

Ciclovías: C.V. Son las vías propuestas para el tráfico de bicicletas y eventualmente para el uso de patinetas o patines, destinadas para la Recreación y desplazamiento laboral.

Parágrafo: Compete a la Oficina de Planeación Municipal, preparar un listado de las vías que se deban clasificar en este subsistema.

Sistema de Integración Rural: Compuesto por las vías que comunican el área urbana con las cabeceras de los corregimientos, sus veredas y de ellos entre sí.

CORREDORES VIALES INTER-REGIONALES

- Corredor Puerto Tejada – Cali.
- Corredor Puerto Tejada – Candelaria.
- Corredor Puerto Tejada – Villa Rica.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

SECCIONES TÍPICAS EN SUBSISTEMA DE CORREDORES INTERREGIONALES: C.I.R

SECCION DE VIA	DIMENSION
Calzada de servicio	7.20 mts
Zona de protección ambiental empradizada y arborizada	10.60 mts
Ciclo rutas (zonas duras)	3.00 mts
Calzada principal o central	7.20 mts
Separador vial central	4.00 mts
Calzada principal o central	7.20 mts
Ciclo rutas (zonas duras)	3.00 mts
Zona de protección ambiental empradizada y arborizada	10.60 mts
Calzada de servicio	7.20 mts
TOTAL	60.00 mts

SECCION TIPICA CORREDOR INTERREGIONAL

SISTEMA URBANO SUBURBANO

Vías Arterias Principales, VAP:

Calle 17 entre carreras 4B y 22 coincide con la vía arteria regional a Palmira dentro del casco urbano

Calle 15 entre carreras 8 y 22 coincide con la vía arteria intermunicipal a Padilla dentro del casco urbano.

Calles 21 y 22 entre carreras 20 y 24, retoman como principales las vías de acceso del transporte intermunicipal para acceder y salir del terminal de transporte.

Carrera 16 entre calles 5 y 17 coincide con la vía arteria intermunicipal a Caloto dentro del casco urbano.

Carrera 20 entre calles 15 y 27.

Carrera 24 y 26 coincide con la vía arteria regional a Popayán y a Cali dentro del casco urbano.

Carrera 22 entre calles 15 y 20B, incluye el cruce a coger la carrera 24 y es continuación de la calle 17, para coger la vía arteria regional a Popayán y/o Cali.

Construcción de doble calzada de la vía Puerto Tejada Villa Rica.

SECCIONES TÍPICAS: VIAS ARTERIAS PRINCIPALES: VAP

SECCION DE VIA	DIMENSION
Separador ambiental lateral	2.00 mts
Andén (zona dura)	1.00 mts
Calzada	6.20 mts
Separador central	1.60 mts
Calzada	6.20 mts
Andén (zona dura)	1.00 mts
Separador ambiental lateral	2.00 mts
ANCHO TOTAL	20.00 MTS

SECCION TIPICA CORREDOR URBANO PRINCIPAL

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Vías Arterias Secundarias, VAS:

Calle 16 entre carreras 10 y 22
Calle 20 entre carreras 24 y 20
Calle 20 B y C entre carreras 24 y 20
Calle 23 entre carreras 24 y 15
Calle 9 y 10 entre carreras 23 y 26
Calle 11A entre carreras 24 y 23
Carrera 10 entre calles 15 y 17
Carrera 15 entre calles 15 y 23
Carrera 18 entre calles 15 y 23
Carrera 19 entre calles 15 y 23
Carrera 23 entre 11ª y 7.
Carrera 24 entre 11ª y 15
Vía a Vuelta Larga entre carrera 24 y 26A

SECCIONES TÍPICAS. VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS: VAS.

SECCION DE VIA	DIMENSION
Separador ambiental lateral	2.00 mts
Andén (zona dura)	1.00 mts
Separador zona verde	0.70 mts
Calzada (dos carriles con separador central de 0.60 mts)	9.60 mts
Separador zona verde	0.70 mts
Andén (zona dura)	1.00 mts
Separador ambiental lateral	2.00 mts
ANCHO TOTAL	17.00 MTS

SECCION TIPICA CORREDOR URBANO SECUNDARIO

Vías Colectoras, VC:

Calle 18 entre carreras 10 y 22
Carrera 10 entre calles 17 y 18
Carrera 14 entre calles 15 y 20
Carrera 10 entre calles 14 y 16
Carrera 26 y 26 A entre calles 23 y 28A

Vías Locales, VL:

Carreras 4 B entre Calle 16 y 21
Carrera 5 entre Calles 16 y 21
Carreras 6 entre Calles 15 y 21.
Carrera 7 entre Calles 15 y 17
Carrera 8 entre Calle 14 y 21
Carrera 8ª A entre Calles 17 y 21
Carrera 9 entre Calles 17 a la 19 A
Carrera 9 A entre Calles 15 a la 17
Carrera 10 entre Calles 12 a 21
Carrera 10 A entre Calles 19 a 21
Carrera 11 entre Calles 17 a 21
Carrera 12 entre Calles 13 a 21
Carrera 13 entre Calles 14 a 20
Carrera 14 entre Calles 13 a 23

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Carrera 15 entre Calles 13 a 24
 Carrera 16 entre Calles 17 a 25
 Carrera 17 entre Calles 12 a 25
 Carrera 18 entre Calles 13 a 26
 Carrera 19 entre Calles 13 a 27
 Carrera 21 entre Calles 12 a 17
 Carrera 21 entre Calles 20 a 25
 Carrera 22 entre Calles 1 a 15
 Carrera 23 entre Calles 1 a 12
 Carrera 25 entre Calles 2 Sur a 14
 Carrera 25 A entre Calles 2 Sur a 14
 Calle 2 Sur entre Carreras 24 a 25 A
 Calle 1 Sur entre Carreras 24 a 25 A
 Calle 1 entre Carreras 20 a 25 A
 Calle 2 entre Carreras 20 a 25 A
 Calle 3 entre Carreras 20 a 24
 Calle 4 entre Carreras 24 a 25 A
 Calle 5 entre Carreras 20 a 25 A
 Calle 5 entre Carreras 16 a 17
 Calle 6 entre Carreras 16 a 17
 Calle 7 entre Carreras 16 a 17
 Calle 8 entre Carreras 16 a 17
 Calle 9 entre Carreras 16 a 17
 Calle 10 entre Carreras 17 a 18
 Calle 12 entre Carreras 16 a 17
 Calle 12 entre Carreras 19 a 20
 Calle 13 entre Carreras 17 a 22
 Calle 14 entre Carreras 10 a 22
 Calle 15 entre Carreras 10 a 22
 Calle 16 entre Carreras 4 B a 22
 Calle 18 entre Carreras 4 B a 22
 Calle 19 entre Carreras 4 B a 20
 Calle 20 entre Carreras 4 a 20
 Calle 21 entre Carreras 15 a 24
 Calle 22 entre Carreras 15 a 24
 Calle 23 entre Carreras 14 a 24
 Calle 24 entre Carreras 15 a 24
 Calle 25 entre Carreras 17 a 24
 Calle 26 entre Carreras 18 a 24
 Calle 27 entre Carreras 20 a 24

Parágrafo: Compete a la Secretaría de Planeación Municipal, preparar un listado de las vías que se deban clasificar en el futuro en este subsistema.

SECCIONES TÍPICAS. VÍAS LOCALES: VL

SECCION DE VIA	DIMENSION
Andén (zona dura)	1.50 mts
Calzada	7.20 mts
Andén (zona dura)	1.50 mts
ANCHO TOTAL	10.20 MTS

SECCION TIPICA VIA LOCAL

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

VIAS RURALES

Las vías que conforman el sistema de integración rural.

Vía a los Bancos,
Vía vuelta larga,
Vía a Juan Ignacio,
Vías de la vereda Perico Negro.
Vías de la vereda las Brisas
Vías de la vereda la Serafina

SECCIONES TÍPICAS. VÍAS RURALES VR

SECCION DE VIA	DIMENSION
Zona de proteccion peatonal	1.50 mts
Calzada principal	6.20 mts
Zona de proteccion peatonal	1.50 mts
ANCHO TOTAL	9.20 MTS

ESTRUCTURAS DE INVERSION POR PROGRAMAS Y PROYECTOS

El Plan Vial de Transito y de Transporte del municipio de Puerto Tejada está conformado por diecisiete (17) Programas.

Programa 1: Vías Inter-Regionales
Programa 2: Vías Arterias Principales
Programa 3: Vías Arterias Secundarias
Programa 4: Vías Arterias Colectoras
Programa 5: Pavimentación de Vías Locales
Programa 6: Vías Rurales
Programa 7: Mantenimiento de la Red Vial Básica
Programa 8: Rehabilitación de Puentes
Programa 9: Conservación de la Red Vial Básica
Programa 10: Facilidades Peatonales
Programa 11: Estacionamientos
Programa 12: Ordenamiento del Área Central
Programa 13: Ordenamiento Vial en Áreas Aledañas a la Galería
Programa 14: Reordenamiento de Sentidos de Circulación
Programa 15: Intersecciones
Programa 16: Transporte publico colectivo.
Programa 17: Proyectos especiales.

Los proyectos que deben ser parte de los programas 1, 2, 3 y 4 Vías regionales, Vías arterias principales, Vías arterias secundarias y vías colectoras: deben comprender la construcción de nuevas vías y el mejoramiento de las existentes, lo cual tiene alguna de las siguientes actividades: ampliación de calzadas, construcción de calzadas faltantes, levantamiento y reconstrucción total del pavimento, construcción de facilidades peatonales, instalación de dispositivos de control de transito, iluminación y drenaje de las vías, actividades de mantenimiento y conservación de todos los elementos integrantes de la vía publica.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

El objeto de estos proyectos debe de ser:

Incrementar el área pavimentada.

Mejorar los niveles de servicios de las vías.

Consolidar la continuidad de los ejes viales.

Descongestionar el sistema vial arterial en el centro de la ciudad.

Definir a corto, mediano y largo plazo los corredores y troncales urbanos para la operación del sistema de transporte público colectivo de alta capacidad.

Adecuar la red vial existente para optimizar su utilización.

Dotar de infraestructura vial, de tránsito y de transporte las nuevas zonas de desarrollo.

Mejorar la red vial básica en las zonas aledañas a los canales de drenaje existentes y por construir.

Programa 1. Vías inter-regionales.

Calle 17 entre carreras 4B y 22 coincide con la vía arterial regional a Palmira dentro del casco urbano, construcción de andenes para la gente y mejoramiento de las recamaras del servicio de alcantarillado.

Carrera 24 y 26 coincide con la vía arterial regional a Popayán y a Cali dentro del casco urbano, (Tramo de la salida hacia la ciudad de Cali), Construcción de la doble calzada con separadores, bermas y andenes y colector de aguas lluvias

Carrera 22 entre calles 15 y 20B, incluye el cruce a coger la carrera 24 y es continuación de la calle 17, para coger la vía arterial regional a Popayán y/o Cali. Mejoramiento de la carpeta asfáltica.

Carrera 26 coincide con la malla vial del Cauca y Valle del Cauca construcción de la doble calzada que comunique con el municipio de Villarrica y construcción de andenes y colectores de aguas lluvias

Programa 2. Vías Arterias Principales.

Calle 15 entre carreras 8 y 22 coincide con la vía arterial intermunicipal a Padilla dentro del casco urbano. Construcción de la red básica de acueducto y alcantarillado y levantamiento y reconstrucción total del pavimento.

Calles 21 y 22 entre carreras 20 y 24, retoman como principales las vías de acceso del transporte intermunicipal para acceder y salir del terminal de transporte, Mantenimiento del pavimento.

Carrera 16 entre calles 5 y 17 coincide con la vía arterial intermunicipal a Caloto dentro del casco urbano. Mantenimiento del tramo dentro del casco urbano, (Tamo zona rural), ampliación y construcción de bermas y andenes en el sector de la vereda los Bancos.

Carrera 20 entre calles 15 y 27. construcción plan maestro de alcantarillado y pavimentación desde la calle 15 hasta la calle 23

Programa 3. Vías Arterias Secundarias.

Calle 16 entre carreras 10 y 22. Mantenimiento de la calzada, demarcación y señalización. (Tramo barrio Betania), Pavimentación de la calle 16 entre las cras 10 y 5.

Calle 20 entre carreras 24 y 20. Mejoramiento de la base y repavimentación.

Calle 9 y 10 entre carreras 23 y 26. Pavimentación desde la cra 24 hasta la 21.

Calle 11A entre carreras 24 y 23. Compra de predio para ampliación de vía. Pavimentación de la vía.

Carrera 19 entre calles 15 y 23 (tramo calle 16 a la 18), construcción Plan maestro de acueducto y alcantarillado, Pavimentación desde la calle 16 a la 18.

Carrera 23 entre 11ª y 7. Pavimentación.

Vía a Vuelta Larga entre carrera 24 y 26A. Construcción bermas y andenes.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Programa 4. Vías Colectoras.

Calle 18 entre carreras 10 y 22. Construcción andenes.

Carrera 14 entre calles 15 y 20. Pavimentación de las calles 15 a la 17, reparcho de la calle 17 a la 20

Carrera 10 entre calles 14 y 16. Construcción plan maestro de alcantarillado y pavimentación entre la calle 14 y 15.

Carrera 26 y 26 A entre calles 23 y 28A. pavimentación de la calle 23A hasta la 28 entre cras 25 y 26, pavimentación de la calle 23A hasta la 28 entre cras 26A y 27, pavimentación de la calle 23A hasta la 24A, y calle 27 y 27A entre cras 26 y 26A.

Programa 5. Pavimentación de Vías Locales: busca facilitar el acceso del transporte público colectivo en aquellos sectores urbanos donde su accesibilidad depende de una red básica de este tipo de vías.

Pavimentación de las vías del casco urbano que no están contempladas en otros programas, Solo se podrán pavimentar las vías que tengan redes de alcantarillado y agua potable en buen estado.

Programa 6. Vías Rurales: su propósito es facilitar el acceso al sector rural mediante el mejoramiento y optimización de estas vías.

Vía vuelta larga, Pavimentación de la vía a la s veredas Unidas (Vuelta Larga, San Carlos y Bocas del Palo.

Vía a Juan Ignacio, Pavimentación de la vía a Juan Ignacio.

Pavimentación de las vías de la vereda Perico Negro.

Pavimentación de las vías de la vereda las Brisas.

Mantenimiento de la vía a la vereda la Serafina.

Mejoramiento de las Vías de la vereda Cañas Méjico.

Mejoramiento de las Vías de la vereda Zanjón Rico.

Programa 7. Mantenimiento de la Red Vial Básica: acciones inmediatas para mejorar las condiciones de circulación de las vías pavimentadas componentes de la red vial básica.

Calle 14A entre cras 19 y 22. Pavimentación.

Calle 14 entre cras 16 y 20, reparcho y pavimentación entre la carreras 20 y 21.

Calle 14 entre carreras 16 y 12, Pavimentación

Calle 13 entre carreras 19 y 21, Pavimentación.

Carrera 21 entre 13 y 16. cambio del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, Pavimentación.

Construcción de la Circunvalar Peatonal desde la calle 15 a la carrera 16 (Desde el Puente metálico hasta el Puente de cemento del barrio Granada).

Carrera 20 entre calles 15 y 12, Reparcho.

Carrera 19 entre calles 13 y 14, Pavimentación.

Carrera 15 entre calles 14 y 13, Pavimentación

Programa 8. Rehabilitación de Puentes: Acciones sobre puentes construidos con diferentes tipos de daños, de acuerdo con la prioridad impuesta por la gravedad del daño y el flujo poblacional que atiende.

Rehabilitación del puente metálico sobre el río Palo en la calle 15, y construir paso peatonal y barandas.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Mejoramiento del puente vehicular sobre el río la Paila en la carrera 16.
Construcción de barandas más altas sobre el puente de cemento de la carrera 24. sobre el río Palo.

Programa 9. Conservación de la Red Vial Básica: Acciones a desarrollar en forma permanente, orientadas a mantener en buen estado la red vial básica para evitar su deterioro.

Programa 10. Facilidades Peatonales: Construcción, mejoramiento, ampliación u ordenamiento de áreas destinadas a la circulación de peatones aun en espacios públicos diferentes a las zonas de vías, se busca mejorar las facilidades peatonales en los sitios de mayor interferencia con el flujo de tránsito vehicular y/o cruce de canales.

Sobre la Vía Panamericana, Cruce peatonal # 1 en la vereda Perico Negro, # 2 en el colegio Fidelina Echeverri, # 3 en el restaurante el Palestino, # 4 en la entrada al Seguro Social, # 5 en la carrera 10 donde aquí es Daniel.

Cruces sobre el Zanjón Oscuro. # 1 en la carrera 19, # 2 en la carrera 15, # 3 en la carrera 10.

Cruce sobre el río la Paila en la carrera 17 barrios Paso la Maria y Porvenir.

Cruce sobre el río Palo. # 1 en la carrera 10 del barrio el Triunfo, # 2 a al altura de la finca de los Arévalo, # 3 entre la urbanización Bethel y el seguro social.

Cruce del Zanjón de Castilla en la carrera 25 frente al barrio las Ceibas, # 1 en la calle 24A, # 2 en la calle 25A, # 3 en la calle 26A, # 4 en la calle 27.

Programa 11. Estacionamientos: orientado fundamentalmente hacia la regulación del estacionamiento en la vía como medida transitoria y complementaria al estacionamiento en edificios.

Estacionamiento controlado en vía en el área central.

Estacionamiento controlado en vía en el área de centro comercial.

Reglamentación de estacionamiento en parqueaderos.

Programa 12. Ordenamiento del área central: basado en el mejoramiento de las áreas Peatonales.

Adecuación de la calle 15, sector plaza chiquita y la carrera 19 frente a la Alcaldía Municipal.

Programa 13. Ordenamiento vial en áreas aledañas a la galería: Acciones y proyectos tendientes a recuperar el espacio público para circulación de peatones y vehículos y reglamentar las áreas de cargue y descargue de y de estacionamiento de vehículos, delimitar las áreas de estacionamiento, zonas peatonales, zonas de vendedores estacionarios, señalización, demarcación y tratamiento de pisos.

Ordenamiento de las carreras 19 y 20 entre calles 20 y 21.

Recuperación del espacio público en la carrera 20.

Demarcación de la zona de cargue y descargue sobre la carrera 20

Demarcación de la zona de carretilleros por la carrera 19.

Delimitación de la zona de vendedores ambulantes en la carrera 20.

Programa 14. Reordenamiento de sentidos de circulación: Corresponde a mínimas adecuaciones geométricas orientadas a mejorar las condiciones de circulación de diferentes sectores urbanos.

Sistema del área de influencia de la galería municipal.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Sistema del área de influencia de la Terminal de transporte.
Sistema del área de influencia del Parque Central.
Sistema del área de influencia de la carrera 19 entre calles 17 y 16.

Programa 15. Intersecciones: Mejoramiento a nivel, a desnivel y/o con semáforos de intersecciones existentes. Tendientes a mejorar el sistema de control de tránsito en áreas diferentes a la zona central de la ciudad.

Instalación de semáforo en la calle 17 con carrera 20.

Programa 16. Transporte Público Colectivo: Adopción por parte del ejecutivo municipal de medidas reguladoras y de fiscalización apoyadas con proyectos físicos, tendientes a elevar el nivel del servicio del actual sistema de transporte urbano de pasajeros, como primera fase en el proceso de mejoramiento tecnológico a mediano y largo plazo los corredores para la operación del sistema de transporte público colectivo de alta capacidad, en correlación con el desarrollo y el crecimiento de la ciudad, son:

Paraderos de buses, busetas, taxis y construcción de bahía en la carrera 26 con calle 15 frente al restaurante el Palestino.

Paradero de buses, busetas, taxis y construcción de bahía en la salida para la ciudad de Cali en la carrera 24 con calle 21.

Paradero de buses, busetas y taxis en la carrera 20 con calle 21.

Paradero de buses, busetas y taxis en la calle 17 con carrera 10.

Paradero de buses, busetas, taxis y construcción de una bahía en la carrera 26 con calle 7.

Paradero de buses, busetas y taxis en la calle 23 frente a la clínica del seguro social

Reestructuración de rutas equilibrando la oferta y la demanda, de acuerdo con la fluctuación de está última.

Establecimiento del esquema funcional donde se muestren claramente las funciones de cada uno de los actores fundamentales del sistema de transporte público colectivo: gobierno, operadores y usuarios.

Programa 17. Proyectos Especiales: Aquellos de gran impacto urbano que inciden en la concepción y ejecución de otros proyectos con objetivos afines al plan vial, de tránsito y del transporte de la ciudad. Con estos proyectos se buscan soluciones integrales que tienen que ver con la accesibilidad vehicular y peatonal del transporte público colectivo, los dispositivos del control de tránsito, intersecciones, etc. Los proyectos de este programa son:

Red de ciclo vías para el Municipio de Puerto Tejada.

Transporte ferroviario de carga, pasajero y turismo Cali, Timba, Santander, Puerto Tejada.

Transporte ferroviario de carga parque industrial, Puerto Tejada, Cali.

ARTÍCULO 162: DEL PLAN DE SERVICIOS BÁSICOS DOMICILIARIOS MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA. Los servicios básicos domiciliarios del municipio de Puerto Tejada lo constituyen actualmente los siguientes sectores:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica
- Aseo
- Telecomunicaciones

ACUEDUCTO

El servicio de acueducto en el municipio de Puerto Tejada es prestado en este momento por las siguientes empresas.

- ❑ Empresa Aguas del Puerto. Actual operador del acueducto local, cuya planta está ubicada en (Calle 17 Carrera 19 esquina), su fuente es el río la Paila.
- ❑ Empresa EARPA S.A. E.S.P. opera como acueducto regional para los municipios de Caloto, Santander, Villa Rica y Puerto Tejada

El plan de servicios básicos del municipio estará conformado por los siguientes programas.

Programa 1. Optimización del Sistema: Incluye las diferentes obras y actividades necesarias para mejorar el servicio a la comunidad.

Para lograr este objetivo se tiene previsto los siguientes Proyectos

1. Reparación del Muro de protección lateral en concreto.
2. Reconstrucción dique de contención sobre río la Paila.
3. Ejecución de Obras Civiles de protección.
4. Optimización de la estación de bombeo de agua cruda No.1 .
5. Recuperación de la estación de bombeo de agua cruda No.2.
6. Reparación de desarenadores.
7. Instalación de macro medición.
8. Implementación del Sistema de aplicación de cloruro férrico
9. Reposición tabiques del sistema de floculación hidráulica.
10. Adecuación de las válvulas de operación de la planta en los floculadores, sedimentadores y filtros.
11. Rehabilitación sistema actual de desinfección.
12. Adquisición e instalación del clorador, cilindros de acero y el kit de seguridad.
13. Suministro e instalación de equipo de laboratorio.
14. Incremento de la capacidad del tanque de aguas cloradas.
15. Optimización del sistema actual de bombeo de agua tratada de 150 a 190 l/s.
16. Diseño, adquisición y montaje de un sistema de automatización y telecontrol para manejo de la información en tiempo real.
17. Suministro e instalación planta de emergencia de 350 KVA.
18. Diseño y Construcción nuevo tanque de almacenamiento elevado (700 m³)
19. Evaluación hidráulica de la red.
20. Construcción de la sectorización hidráulica.
21. Catastro de usuarios
22. Detección, localización y reparación de fugas.
23. Reposición de redes matrices y secundarias.
24. Reposición de conexiones domiciliarias.

Programa 2. Uso racional del agua: Consiste en la ejecución de un programa de desarrollo institucional que se lleva a cabo con las Juntas de Acción Comunal, colegios de primaria y colegios de bachillerato. Se informa y enfatiza la importancia del adecuado manejo de agua dentro de las viviendas, tendiente a disminuir el derroche de agua por mal manejo en los hábitos de preparación de alimentos, lavado de ropa y aseo personal.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Igualmente se capacita y se enfatiza al usuario la necesidad de reparar los daños que se presenten en los aparatos sanitarios, grifos de lavamanos y duchas.

Programa 1. Optimización del Sistema: Incluye las diferentes obras y actividades necesarias para mejorar el servicio a la comunidad.

Para lograr este objetivo se tiene previsto los siguientes proyectos

- Construcción Planta de Potabilización.
- Cambio redes de distribución de AC por NOVAFORT
- Instalación válvulas de sectorización que facilite el cierre del servicio en cualquier momento.

ALCANTARILLADO

El sistema de alcantarillado del municipio de Puerto Tejada es básicamente urbano, y para su completo funcionamiento requiere de los siguientes programas y proyectos.

Programa 1. Terminación Plan Maestro de Alcantarillado.

Programa 2. Construcción de PTARS planteadas.

Programa 3. Mantenimiento Sistema de Alcantarillado

Programa 1. Terminación Plan Maestro de Alcantarillado: Acciones tendientes a la terminación de la construcción de las obras de alcantarillado.

- Construcción Tramos Faltantes del Plan Maestro de Alcantarillado en la zona centro del casco urbano.
- Cambio de tubería de Hormigón por Tubería de PVC.
- Construcción de recamaras faltantes.
- Construcción de cajas domiciliarias.

Programa 2. Construcción de PTARES planteadas: Acciones tendientes a descontaminar las fuentes hídricas que cruzan el municipio.

- Construcción PTAR. Zona sur.
- Construcción PTAR zona centro
- Diseño y Construcción PTAR barrios de la salida para Guachené, o construir estación de bombeo
- Construcción de colector paralelo a los ríos y Zanjón Oscuro.
- Sellamiento de vertimientos

Programa 3. Mantenimiento Sistema de Alcantarillado: Acciones tendientes a mantener en buen funcionamiento el sistema de evacuación de aguas servidas.

- Limpieza de recamaras.
- Limpieza de sumideros.
- Limpieza canales de Aguas Lluvias
- Entamboramiento y revestimiento en concreto de canales de aguas lluvias.

ENERGIA ELECTRICA

El servicio básico de energía eléctrica en el municipio de Puerto Tejada tiene una cobertura del 60% en la zona rural y urbana

Para que el servicio tenga el óptimo funcionamiento se necesita:

Programa 1. Repotenciación del Sistema.

Programa 2. Mantenimiento de Redes.

Programa 3. Cambio de Posteadura de madera por concreto.

Programa 4. Alumbrado Público

Programa 1. Repotenciación del Sistema: Hacer el cambio de un numero determinado de transformadores que permitan acoger la población que va aumentando.

Cambio e instalación de transformadores en la zona urbana y rural.

Programa 2. Mantenimiento de Redes: Acciones tendientes a mejorar el servicio y evitar una serie de accidentes.

Limpieza de redes eléctricas en la zona urbana y rural.

Mejoramiento de las acometidas domiciliarias.

Tensión de retenidas.

Bandereo de redes eléctricas.

Traslado de postes mal ubicados.

Programa 3. Cambio de Posteadura:

Cambio de postes de cemento que han sido averiado por vehículos.

Cambio de postes de madera o estructuras de hierro por postes de cemento.

Programa 4. Alumbrado Público: Acciones tendientes a mejorar este servicio en toda la comunidad.

Legalización de los acuerdos y contratos para la prestación del servicio de alumbrado publico en el municipio.

Mejoramiento del servicio de alumbrado público vigente.

ASEO

El servicio de recolección y manejo de las basuras en el municipio de Puerto Tejada es un problema grave en este momento, dado que en cumplimiento de la normatividad existente, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ordena el cierre y clausura definitiva de los actuales botaderos de basura. Para dar cumplimiento a lo contemplado en el PBOT, se ordena la elaboración del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, a ser contratado en máximos dos meses después de aprobado este PBOT.

La única alternativa viable que contempla el PBOT por las características geológicas y por la importancia que tiene garantizar la cantidad y calidad del agua potable para la población portejadena, por la cual se deben implementar acciones urgentes de protección y recuperación de los acuíferos tanto superficiales como subterráneos, es la ejecución de un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos sin relleno sanitario fundamentado en el reciclaje y en la producción útil a partir de los residuos.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Para el logro de dicho objetivo, se requiere:

Programa 1. Optimización del Sistema de recolección: Acciones tendientes a mejorar el sistema de recolección domiciliaria.

Adquisición de carros recolectores de basura.

Trazado de recorridos para la recolección adecuada.

Ampliar la periodicidad en la recolección a mínimo dos recorridos semanales

Ampliar el radio de recolección hasta el área rural.

Coordinar con el personal de Salud el Sistema de Recolección de los Desechos Hospitalarios e Industriales.

Programa 2. Diseño y Ejecución del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos

a. Formulación del PGIRS.

b. Selección y Adquisición de lote para construcción del nuevo sistema de disposición de residuos sólidos.

c. Compra de lote para el proyecto.

Programa 3. Sellamiento y clausura de los botaderos existentes: Acciones a recuperar el área que ocupa el actual botadero.

- Limpieza de materiales contaminantes en la zona de los botaderos.
- Diseño de Plan de Recuperación Ambiental de las zonas.

TELECOMUNICACIONES.

Las telecomunicaciones en el municipio de Puerto Tejada es prestada por la Empresa Colombiana de Telecomunicaciones TELECOM, Avantel, Comcel y Movistar en el sector de la telefonía; en la televisión se recibe la señal de los canales Nacionales tanto públicos como privados, Canal Regional del Valle del Cauca TELEPACIFICO y los servicios de Televisión por cable de las empresas Cable Unión de Occidente y Cable Pacifico.

Programa 1. Ampliación de Cobertura de Telefonía Domiciliaria urbana y rural.

Programa 2. Mejoramiento del Sistema de Telefonía.

Programa 3. Incrementar la Telefonía Pública

Los proyectos tendientes a mejorar el servicio son:

Programa 1. Ampliación de Cobertura de Telefonía Domiciliaria urbana y rural.

- Construcción de infraestructura para la prestación del servicio en todos los barrios del casco urbano y veredas de la zona rural.

Programa 2. Mejoramiento del Sistema de Telefonía.

- Cambio de cableado del sistema de telefonía actual.
- Aumentar el servicio de mantenimiento a todos los usuarios.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Programa 3. Incrementar la Telefonía Pública: Realizar acciones que faciliten el acceso de la comunidad a la telefonía pública en cualquier lugar.

- Ejecutar un proceso de dotación masiva de teléfonos públicos en sitios estratégicos de la ciudad.

ARTÍCULO 163: DEL PLAN DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público conforme lo establece el numeral 11 del Artículo 189 de la Constitución Política y los Artículos 5, 6, 7 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 11, 12, 13 de la Ley 388 de 1997.

El conjunto de los inmuebles públicos y los equipos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Constituyen el Espacio Público los siguientes aspectos:

Los bienes uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenecen a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso y disfrute colectivo.

Los elementos arquitectónicos espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada y por su naturaleza, uso o afectación, satisfacción, que satisfacen necesidades de uso público.

Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecido en este Código.

El espacio público estará conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:

Áreas para la conservación y reservación del sistema hídrico conformado por:

Elementos naturales, utilizados con todas las corrientes del agua que hacen parte del sistema hídrico del Municipio de Puerto Tejada (Ver mapa de Hidrología No. 5/45), tales como: Cuencas, Microcuencas, ríos, quebradas, playas fluviales, rondas hídricas, pantanos, humedales, Zonas de Manejo y Protección Ambiental.

Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como canales de desagüe, alcantarillas, aliviadores, diques, rondas hídricas

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS. Son aquellos conformados por los sistemas de circulación peatonal y vehicular:

Los componentes de los perfiles viales tales como:

Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, puentes peatonales, andenes, sardineles, cunetas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos bajo espacio público, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

Los componentes de los cruces o intersecciones tales como:

Esquinas, retornos, puentes vehiculares, Áreas para las conservaciones y la preservación de la obra de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y que pueden ser: inmuebles, individuales y el mural interior de la alcaldía.

Son también elementos constitutivos del espacio público, las áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, tales como: Cubiertas, fachadas, paramentos pórticos, antejardines y cerramientos.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

El espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio que se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo.

Este sistema esta constituido por:

1. Parque principal LOS FUNDADORES localizado entre las calles 15 y 17 y las carreras 19 y 20.
2. La PLAZA CHIQUITA localizada entre las carreras 20 y 23 y la calle 15.
3. Plaza LA TERRAZA localizada entre las careras 24 y 26 y la calle 15.
4. Plazoleta localizada en la calle 20 A , entre carreras 18 y 19.
5. Parque LA MARIA.
6. Parque Lineal del Río Palo.
7. Parque de los Cholados.
8. Cancha de Baloncesto del barrio Las dos Aguas.
9. Canchas múltiples en la escuela urbana de niñas.
10. Cancha de Baloncesto en el barrio Carlos Alberto Guzmán.
11. Canchas múltiples en el colegio José Hilario López.
12. Zona verde en el barrio Villa Clarita.
13. Zona verde en el barrio Los Sauces.
14. Zona verde antiguo Parque Infantil.
15. Villa Olímpica.
16. Cancha de Fútbol en el barrio Santa Elena.
17. Predios en el tejear del viejo lucio.
18. Parque lineal Zanjon Oscuro.

EL PLAN DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO ESTA CONSTITUIDO POR LOS SIGUIENTES PROGRAMAS Y/U OBRAS:

Intervención Centro Histórico:

Adecuación, Mantenimiento y Dotación de los Parques existentes.

Renovación urbanística en la zona del Centro Histórico que comprende: Plaza Chiquita, Parque los Fundadores, Puente Metálico y La Terraza.

Peatonalización de la Carrera 19 entre calles 16 y 17 para conetividad urbanística con el Parque los Fundadores, Plaza Chiquita y Parque Lineal sobre el Río Palo.

Circuito Ecoturístico:

Arborización y construcción de andenes en la rivera del los ríos Palo y Paila, hasta los limites con los municipios vecinos.

Construcción de ciclo ruta en La antigua vía a Cali hasta el río cauca,

Construcción de ciclo ruta y arborización a lo largo del río Desbaratado.

Construcción de ciclo ruta y arborización en la via que viene de Palmira, hasta el Parque del Cacao, proyectado

Continuación del malecón sobre el Río Palo.

Se proyectan 102.5 Km. de cicloruta

Se proyectan 123.20 km de arborización

Recuperación canchas deportivas:

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Mantenimiento de las canchas deportivas existentes.
Cerramiento en malla de canchas deportivas.
Arborización de canchas deportivas.
Construcción de graderías en canchas deportivas.
Iluminación de canchas deportivas.

Construcción, Adecuación y Recuperación de parques:

Desarrollo de Parque Lineal Santa Elena.
Desarrollo del Parque Lineal paralelo al Zanjón Oscuro.
Desarrollo de áreas de recreación pasiva en el barrio Carlos Alberto Guzmán.
Desarrollo de parques en reemplazo de los cementerios Católico y Laico que serán reubicados.
Construcción de un parque en el Barrio Betania (calle 15 intersección con carrera 9c).
Adquisición de terrenos del tejero de Lucio para zonas de esparcimiento a los barrios del sur.
Adquisición de terrenos del Ing. La Cabaña contiguo al parque infantil.
Compra de terrenos de Siaco- Sinisterra, salida a Padilla

Generación de circulación peatonal:

Ampliación de andenes y arborización en La cra 10
Ampliación de andenes en La calle 17 , las carreras 19 y 20
Ampliación de andenes en La calle 20.
Construcción de andenes vía Vuelta Larga y Seguro Social
* Se proyectan 5.5 Km de ampliación de andenes

AFECTACIONES POR RESERVA PARA ESPACIO PÚBLICO

Las franjas y áreas requeridas para la conformación de las áreas recreativas de uso publico quedan afectadas como zonas de reserva para uso recreacional.

ARTÍCULO 164: DEL PLAN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA

Galería y/o Plaza de Mercado.

Ubicada entre las carreras 19 y 20 entre calles 20 y 21 es el principal Centro de Abastecimiento de alimentos de la comunidad y así mismo, es considerado como uno de los más grandes focos de contaminación ambiental, auditiva y de espacio publico de todo el municipio. Cuenta con infraestructura física inadecuada para el uso, pues hace necesario la ocupación del espacio publico para el complemento de ventas, no reúne las condiciones técnico-higiénico-sanitarias adecuadas para su funcionamiento, aunque han sido corregidos algunos problemas de alcantarillado no cuenta con sistema de tratamiento de aguas residuales para las diferentes funciones, además concentra los mayores niveles de almacenamiento de basura a cielo abierto dentro del casco urbano.

También se observa que su ubicación genera usos inadecuados para el flujo comercial del municipio

Terminal de transporte Ubicada en la calle 21 entre carreras 19 y 20, frente a la galería, los vehículos acceden por la calle 22 y salen por la calle 21, no posee infraestructura adecuada para el

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

despacho y arribo de la usuarios, es un sitio de reunión de transportadores y control de despacho de las empresas y el municipio, en los días de mercado se ubican sobre la vía toda la carga que llega del campo y algunos usos complementarios a la galería. Se requiere su reubicación.

Cementerio Central. Ubicado entre las calles 20 y 21 y las carreras 16 y 17, es el principal cementerio del municipio, posee una infraestructura obsoleta y deteriorada, para los requerimientos actuales, cuenta con bóvedas en muro y en piso; presenta malos olores. Se requiere su reubicación.

Cementerio Laico. Ubicado en a carreras 12 y calle 21, posee una infraestructura obsoleta y deteriorada, para los requerimientos actuales, cuenta con bóvedas en muro y en piso; presenta malos olores. Se requiere su reubicación.

Para su reubicación se proyecta como área de localización los terrenos que se ubican sobre la margen derecha de la vía que conduce del Municipio de Puerto Tejada hacia el Municipio de Candelaria contiguo al Barrio Altos de Paris.

Consecución de terreno para la reubicación de los cementerios, considerando que los dos cementerios van en un solo lote de terreno con la división mediante una barrera viva .

El área del terreno dispondrá de:

Área para Cementerio Católico

Área par Cementerio Llaico

Área para Campo Santo con Capilla.

La proporción de áreas se definirá mediante diseños concertados.

Matadero Municipal. Ubicado en la carrera 22 entre las calles 18 y 20, en la zona de Protección del río Palo, su infraestructura no cumple con ninguna norma de higiene tecnico-higiénico-sanitaria. Se requiere su reubicación por encontrarse sobre la zona de protección del río Palo.

Puente sobre el río Palo (matadero). Es el principal puente vehicular que separa la barrera del río Palo y une el centro con los barrios del sur y la salida a Popayán es de doble sentido y está en regular estado.

Puente sobre el río Paila (Granada). Es el principal puente vehicular que separa la barrera del río Paila y une el centro con los barrios de Granada y Porvenir y es la salida a la vereda los Bancos y el municipio de Caloto, fue reparado en el 2003 por la Administración Municipal.

Puente metálico sobre el río Palo. Fue el primer puente sobre el río Palo, y comunica el centro con los barrios del Sur, por su estado deteriorado no permite el paso de automotores y es peatonal.

Instituto del Seguro Social ISS. Es la clínica que presta el servicio de salud a todos los empleados del municipio y demás empresas afiliadas, brinda atención de urgencias pero casi todas Los servicios de mayor complejidad son remitidos a las IPS de la ciudad de Cali (Valle).

Estación de Bombeo de Aguas Servidas Barrio La Esperanza. En la actualidad solo sirve de rebosadero de la alcantarilla de un sector del municipio con la construcción de las dos PTARs se deberá clausurar.

Estación de Bombeo de Aguas Servidas Barrio La Ceiba. Es la principal y única posibilidad de evacuar las aguas servidas de todos los barrios de esa zona, al zanjón denominado La Serafina en su recorrido al río Cauca, normalmente nunca esta en funcionamiento en un 100%.

Sub-Estación Eléctrica de CEDELCA. Ubicada al lado de la villa olímpica es de carácter mixto, y tiene como función principal surtir de energía eléctrica a varios barrios del casco urbano.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Sub-Estación Eléctrica de EMCALI: Ubicada en la calle 23 vía a la clínica del Instituto del Seguro Social, es de público pero no municipal de Puerto Tejada y tiene como función principal repotenciar y surtir de energía eléctrica a varios barrios del casco urbano y la zona rural de su jurisdicción.

Planta de tratamiento de agua de EMPUERTO TEJADA (AGUAS DEL PUERTO). Ubicada en la calle 14 entre carreras 14 y 15 en un área aproximada de 4.746 m². Consta de cuatro piscinas de tratamiento, laboratorio y tanque de almacenamiento.

Se consideran dentro de este subsector los Parques de Uso Público. A continuación se hace una breve descripción de los mismos.

1. **Parque Principal "Los Fundadores":** Localizado entre las calles 15 y 16 y las carreras 19 y 20 en el sector del centro. Presenta mala iluminación, deficiente arborización, grama y piso totalmente deteriorados. Como reflejo de la falta de interés ambiental de las autoridades correspondientes, se ordenó la poda del saman gigante que no solamente le brindaba al transeúnte un descanso al calor agobiante de la tarde, sino que su imponente imagen embellecía este lugar que por tratarse del Marco de la Plaza, debería encontrarse en mejores condiciones, ya que en las tardes y los días festivos, es el sitio preferido para las tertulias familiares y con los amigos. A partir de la expedición de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial se declara el Saman del Parque Monumento Municipal, por lo cual se hace necesario brindarle especial protección y es deber de la administración municipal velar por su recuperación y conservación para el disfrute y beneficio de las futuras generaciones.
2. **Plaza Chiquita:** localizado entre las carreras 20 a la 22 y la calle 15. Se encuentra en regular estado, no dispone de ningún tipo de equipamientos ni ningún tipo de arborización.
3. **Plaza de la Terraza,** localizado entre las carreras 23 y 24 en el sector de La Terraza. Se encuentra en muy mal estado. No dispone de equipamientos ni arborización.
4. **Barrio el Edén,** plazoleta localizada en la calle 20ª con carreras 18 y 19 se encuentra en muy mal estado. No dispone de ningún tipo de equipamiento ni arborización.
5. **Parque La María.** Carrera 17 entre calles 13 y 14 del Barrio Las Dos Aguas. Se encuentra en muy mal estado. Hay algunos árboles que urgen acciones de mantenimiento y recuperación. No dispone de equipamiento y grama.
6. **Parque Lineal del Río Palo,** entre la carrera 22 con calle 13. En el sector de Las Dos Aguas. Se encuentra bien arborizado y presenta un agradable aspecto sus amplias zonas verdes.
7. **Parque del Cholado** en la carrera 23 con calle 20B. Dispone de 2 árboles que requieren acciones de conservación y mantenimiento. Piso en piedra y una sola banca en mal estado. En general el parque se encuentra en mal estado.
8. **Parque del Barrio Los Sauces.** Dispone de zonas verdes que requieren mantenimiento así como los juegos infantiles.
9. **Parque de las Ceibas,** zona verde por construir y se requiere la siembra de árboles.
10. **Parque del Barrio El Triunfo,** calle 7 con carreras 25 y 24B en regular estado. Requiere arborización.
11. **Parque de Santa Elena** en la calle 6 con carrera 26. Dispone de arborización, gramilla. No tiene iluminación. Se encuentra relativamente en buen estado.
12. **Parque de la Esperanza** "frente a la Galería Municipal" ubicado en la calle 20 entre carreras 18 -19, se encuentra en regular estado de conservación, requiere de adecuación de gramilla e iluminación

Permanente Municipal: Se ubica al interior del centro administrativo municipal, el estado de su infraestructura es regular y además en un sector de actividad mixta, con gran concurrencia de

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

población civil, por esto presenta un conflicto de uso y de peligrosidad, por lo tanto es objeto de reubicación.

Cárcel Adscrita al Sistema Nacional Penitenciario INPEC: Se ubica sobre una vía principal, la calle 17 y colinda con el centro administrativo municipal, en un sector de actividad mixta, con gran concurrencia de población civil, la cual se debe reubicar.

Hogar del Anciano: Fundación Ancianato el Refugio de Puerto Tejada, es una institución sin ánimo de lucro, con NIT 89502314-5 y Personería Jurídica No. 146. Cuenta en estos momentos con 38 personas alojadas, de los cuales 23 son mujeres y 15 hombres, el lugar esta diseñado para alojar a 50 personas.

Cuenta con 14 habitaciones distribuidas de la siguiente manera:

- a. 8 habitaciones para vender servicio, destinadas a personas que pagan el albergue
- b. 6 salones de los cuales tres (3) son para mujeres, dos (2) para hombres y uno (1) familiar.

En lo referente a servicios públicos domiciliarios, estos los prestan diferentes empresas, la energía la presta Cedelca, el servicio de acueducto lo presta la empresa EARPA S.A., y las aguas residuales van a parar a un pozo séptico.

El centro cuenta con 8 sanitarios y un baño colectivo el cual cuenta con 3 duchas calientes y 4 duchas frías, los pisos y el techo están en regular estado, el comedor esta dividido en dos salones, uno que tiene mesas de cemento y el otro que cuenta con mesas móviles.

La administración esta a cargo la junta directiva, la cual la integran cinco personas.

Para lograr una mayor y mejor atención de los ancianos internos, se requiere de los siguientes servicios:

- c. Un medico medio tiempo.
- d. Completar la asignación de subsidios de salud a las trece personas que faltan.
- e. Una gerontóloga medio tiempo.
- f. Dos profesores, uno para manualidades y otro para talleres.
- g. Un fisioterapeuta.
- h. Una enfermera para la noche.
- i. Un recreacionista con experiencia en programas de salud ocupacional
- j. Conectar a cualquiera de los servicios de Televisión por Cable
- k. Reparaciones locativas en general del Hogar (techos, baños, cocina, salón general, salón de ropas)
- l. Dotación de equipos e implementos para el aseo, la cocina y primeros auxilios. Especialmente se requieren sábanas, toallas, ropa para cómoda para los ancianos.
- m. Dotación de camillas, sillas de ruedas y caminadores
- n. Recursos para pago de trabajadores y para compra de alimentación.
- o.

ESCUELA DE ARTE "ALEJANDRO PEÑA": Calle 20 No. 21-08. El estado de la infraestructura en general es regular. Se requiere la adecuación y mantenimiento de baños y talleres, está a cargo de la Secretaría Municipal de Planeación. Se pretende aprovechar este recurso para el beneficio de la comunidad. En el momento hay un proyecto de ampliación de su planta física y adecuación del

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

mismo para aprovechamiento de las capacitaciones que se vienen presentando con las diferentes instituciones como el SENA.

CENTRO DE CAPACITACION LOCAL "CECAL": Se encuentra localizado en el sector de Carlos Alberto Guzmán. Está a cargo de la Administración Municipal. Es una construcción que se ha venido deteriorando por falta de mantenimiento y recursos para su funcionamiento. Tienen proyectos formulados. Cabe destacar que este centro tiene la infraestructura para el montaje de cursos de capacitación y adicionalmente se encuentra en una de las zonas de mayor conflicto social de Puerto Tejada y no es aprovechado oportunamente.

FUNDACION NACE UNA NUEVA ESPERANZA

Localizada en la vereda los Bancos, con personería jurídica No. 0817005798 - 5 y Nit. 00008431 de octubre 4 de 2002, Entidad Privada Sin Animo de Lucro, fundada desde hace 5 años. Se creó para brindar a los niños y niñas en situación de riesgo opciones de calidad de vida. Proviene de los sectores más deprimidos del municipio (sector de la invasión). Son hijos e hijas de mujeres cabeza de hogar, la mayoría de ellos de hogares disfuncionales. En el Hogar durante todo el día se les brinda alimentación, afecto, acompañamiento escolar (convenio con ICBF). En la actualidad atiende a 250 niños cuyas edades oscilan entre los 2 a los 15 años. En la Fundación se brinda orientación y acompañamiento en programas de Prevención de las Adicciones y Prevención del Maltrato Infantil. Los niños se recogen entre las 7 y las 8 de la mañana y se dejan en las puertas de sus casas entre las 4 y las 5 de la tarde de lunes a viernes.

Se requiere urgentemente para continuar la labor de esta obra social:

La Compra y adecuación del lote de terreno por parte de la Administración Municipal

El Mejoramiento, adecuación y dotación de la infraestructura total de la vivienda (en la actualidad es una construcción de tres pisos que requieren su total remodelación.

El Mejoramiento, construcción, adecuación y dotación de cocina, banos, baterías sanitarias, habitaciones, salones, gradas.

La Construcción, mejoramiento y adecuación de techos, pisos, paredes, aulas, lavaderos, instalaciones pecuarias.

La Adecuación de Suelos para el establecimiento de cultivos comerciales y huertas (seguridad alimentaria).

Programas de Capacitación para el establecimiento de Programas de Seguridad Alimentaria y cultivos comerciales orgánicos.

Programas de Capacitación en Nutrición y Salud preventiva dirigidos a las mujeres de cabeza de hogar.

Programas de Prevención de la Violencia intrafamiliar e infantil.

Dotación de pies de cría e implementación de Bancos de Proteína

Dotación de Bancos de Germoplasma para el desarrollo del programa de plantas medicinales

Dotación de implementos escolares y deportivos

Dotación de ayudas didácticas, biblioteca, instrumentos musicales

Dotación de vestidos y calzado para los niños y niñas.

El presupuesto de funcionamiento de la Funcionamiento de la Fundación es de \$ 4.000.000 mensuales. Laboran en la entidad 8 personas, las cuales se encargan de las labores de preparación de alimentos, mantenimiento de las instalaciones, cuidado y protección de los niños (maestras jardineras y un conductor).

El acompañamiento y apoyo de la Administración municipal es fundamental ya que esta Fundación viene apoyando con Programas de Prevención de la Violencia y mitigación de sus efectos negativos a los niños y niñas de los sectores más vulnerables de Puerto Tejada. Como la estrategia

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

fundamental de este municipio es la reconstrucción del Tejido Social, factor decisivo para alcanzar para alcanzar la Paz y la Convivencia y la Equidad Social en perspectiva del desarrollo turístico del municipio, se considera la necesidad de integrar esta propuesta a los diferentes programas y proyectos que la administración municipal debe adelantar en la ejecución del PBOT. Ya hay procesos de concertación adelantados con la Vicepresidencia de la República en la consecución de Una Consejería Especial de Paz para el municipio, aquí hay un insumo importante que necesariamente debe de ser tenido en cuenta por la administración municipal.

CASA DE JUSTICIA: Localizado en el sector de Carlos Alberto Guzmán. Está a cargo del municipio. Se trata de una obra en construcción. Ubicada frente al centro de salud y se proyecta su terminación para que sirva de medio de descentralización de las diferentes entidades del Estado vinculadas a las labores sociales, de Conciliación y Resolución de Conflictos.

PALACIO DE JUSTICIA: Localizado en la carrera 20 No. 22-16. Esta entidad depende del Ministerio del Interior y de la Justicia.

IGLESIA CENTRAL Y CASA CURAL: Ubicado en la Calle 15 No. 19-53. Es una construcción antigua que se ha conservado pese al paso del tiempo. Se consagró a la Virgen de la Inmaculada Concepción.

ESTACION DE POLICIA: Ubicada en la carrera 16 No. 16-15. Está a cargo del Fondo Rotatorio. Se proyecta su reubicación a la antigua estación de bombeo.

VILLA OLIMPICA: Ubicado en las carrera 26 con calles 2 y 7, está a cargo del Instituto Municipal del Deporte. Dentro de este se encuentra el Estadio "Pedro Antonio Zape Jordán". Requiere terminación de graderías, terminación del cerramiento perimetral y mantenimiento de la infraestructura y de la cancha de fútbol y de la pista atlética.

PROSPECTIVA ECO TURISTICA:

Se plantea una renovación urbanística en la zona del centro histórico que comprende: Plaza Chiquita, Parque los Fundadores, Puente Metálico y La Terraza.

Este centro histórico debe conectarse con el circuito eco turístico que comprende la rivera del los ríos Palo y Paila, Parque Lineal en la vía que conduce hacia Villa Rica y Cali, el parque paralelo al Zanjón Oscuro, la vía que conduce a Palmira hasta el Parque del Cacao (Antigua Hacienda El Cortijo), la antigua vía a Cali hasta el río Cauca, la calle 17, las carreras 19 y 20 que conectan al río Paila con el parque lineal del Zanjón Oscuro, como puntos de tensión, la calle 20 que conecta río Palo, galería, cementerio, que será reubicado quedando por lo tanto un parque, el Polideportivo del Colegio José Hilario, cementerio laico, que también será reubicado para que al igual que en el anterior se pueda generar un parque, y por último el parque lineal del Zanjón Oscuro.

Centro Administrativo Municipal (C.A.M):

Las diferentes edificaciones que hacen parte del Centro Administrativo Municipal de Puerto Tejada, deberán contar con sus respectivos reforzamiento sismorresistente, de acuerdo a la norma sismo resistente de 98 "NSR-98" y sus decretos reglamentarios.

Instituciones y Centros Educativos Municipales

Se hace prioritario dentro del refuerzo estructural de conformidad con la norma sismo resistente colombiana "NSR-98" en el primer lugar el colegio sagrado corazón por la cantidad de niños y niñas que ahí albergan y su población en general entre profesores, alumnos y trabajadores en promedio 1300 personas, y su construcción es aproximadamente del años 1940.

ARTÍCULO 165: DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La administración municipal promoverá la construcción de vivienda para atender la demanda de los diferentes niveles sociales de la población, de manera especial para los niveles I, II, Y III del SISBEN. Y para los estratos socioeconómicos 4, 5 y 6. Para el logro de este objetivo el PBOT contempla las siguientes acciones a ejecutar por parte de la administración.

1. Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizadas localizadas dentro del actual perímetro urbano , mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.
2. Promoción de la construcción en lotes no edificados localizados en las areas urbanas.
3. Los lotes delimitados en el mapa de ordenamiento urbano que forman parte de este plan como áreas para vivienda de interés social solo podrán urbanizarse y/o edificarse para este fin por sus propietarios y/o en asocio con el municipio. El Concejo Municipal establecerá los incentivos que la ley permita para la promoción de la Vivienda de Interés Social en estos lotes, en especial la disminución de la tarifa de la tasa de impuesto predial, subsidios para la instalación de los servicios públicos y otros.

El municipio determinará las áreas para los Proyectos y Programas de Viviendas de Interés Social de acuerdo con las solicitudes, previo cumplimiento de las normas y procedimientos legales y en concordancia con lo estipulado en este PBOT.

La Planeación y Desarrollo de los Programas de Vivienda de Interés Social por parte del municipio se adelantarán de acuerdo con los artículos 91 y 98 de la Ley 388 de 1997.

PLANES PARCIALES

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que debe desarrollarse mediante unidades de actuación urbanísticas, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Los planes parciales del suelo urbano se clasifican en:

1. PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA.
2. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.
3. PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA.
4. PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACION URBANA.
5. PLAN PARCIAL DE ESPACIO PÚBLICO.
6. PLAN PARCIAL DE VIVIENDA RURAL

PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA: necesarios para incluirlos en el suelo de expansión, para el municipio se tienen los siguientes:

1. Para el Ante-proyecto urbanístico LA PAMPA.
2. Para el Ante-proyecto urbanístico ASOCIACION BETHEL .
3. Para el Ante-proyecto urbanístico ENMANUEL.
4. Para el Ante-proyecto urbanístico EL PARAÍSO
5. Para el Ante-proyecto urbanístico Municipal de vivienda de interés social.
6. Para el Ante – Proyecto Hacienda Santander (Zona Rural).

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Deben realizarse todos los trámites legales, jurídicos y técnicos aquí estipulados para su aprobación definitiva.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO: necesarios para zonas que se encuentran en suelo urbano y rural que no han sido urbanizados.

El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados.

En el primer caso se trata de desarrollos por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana donde no existen aun condiciones para el uso urbano o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio publico o que no hayan construido la infraestructura, aunque sean objeto de otro tratamiento. Una vez que el urbanizador entregue los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser urbanizados y se convierten en predios edificables.

Todo proyecto o licencia de urbanización debe contemplar los siguientes aspectos:

Modalidad de urbanización.

Conformación del espacio publico en lo relativo a:

Red vial arterial.

Red vial local.

Áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.

Servicios públicos tanto en sus redes locales como maestras.

Cesión de vías y zonas verdes por Escritura Pública al Municipio.

Segregación de espacio privado en lo relativo a dimensiones de:

Manzanas.

Lotes.

Zonas de afectación por reservas viales, de servicios públicos, de zonas recreativas de uso público u otras: ubicación y magnitud.

Todo Proyecto o Licencia de Construcción debe contemplar los siguientes aspectos:

Volumétrica o definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios y otros.

Equipamientos comunal privado, mediante la definición del tipo, dimensione, características y ubicación de las áreas y estructura correspondiente.

El equipamiento comunal privado es el conjunto de áreas servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación los cuales se pueden agrupar en recreativos, de servicio comunal y administrativo.

Estacionamientos, tanto privados como públicos, los cuales son de dos clases:

Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.

Los estacionamientos de servicio al público destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales.

Redes internas e instalaciones para conexión a los servicios de carácter público o privado.

Especificaciones de las construcciones encaminadas a garantizar la salud y seguridad de las personas, especialmente en materia de control de incendios y sismo resistencia.

Regímenes de propiedad horizontal, copropiedad o similares, de ser el caso.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.

Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.

Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN: este tratamiento es aplicable a las áreas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos más intensivos, en especial de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación.

Para el municipio se tienen los siguientes:

Plan de renovación para el sector de la carrera 20.

Plan de renovación para el PARQUE LOS FUNDADORES, PLAZA CHIQUITA y la zona del Centro.

PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN: Es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas por el perímetro urbano o de expansión urbana.

Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de habilitación o mejoramiento urbano, en especial dotación de espacios para el uso público y el equipamiento comunal, construcción o mejoramiento de infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, control de riesgos y en general, de obras que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas.

Para el municipio se tienen los siguientes:

Plan de consolidación para el barrio BETANIA.

Plan de consolidación para el barrio ALTOS DE PARIS.

PLAN PARCIAL DE ESPACIO PÚBLICO: tiene por objeto la recuperación y conservación de zonas del municipio con valor patrimonial, ambiental y cultural y para la creación o transformación del espacio público.

Para el municipio se tienen los siguientes:

Recuperación de las riberas de los ríos PALO Y PAILA con proyectos de reforestación.

Reforestación de ambas márgenes del Zanjón Oscuro. Adquisición de terrenos para la ampliación del centro turístico del parque infantil municipal.

PARTE VII

TRATAMIENTO Y CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION

NORMAS URBANÍSTICAS

GENERALIDADES:

ARTICULO 166: COMPETENCIA DE LAS CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES.

Las Corporaciones Autónomas Regionales tendrán competencia, para otorgar o negarán la Licencia Ambiental para los proyectos, obras o actividades, que se ejecuten en el área de su jurisdicción según el artículo 9 del Decreto 1220 de 21 de abril de 2005. De igual forma establecieron los condicionamientos y restricciones de sus competencias en los párrafos 1, 2, y 3 del mismo artículo del Decreto citado.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Definición y Objeto. En concordancia con lo establecido en la Ley, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo urbano y de expansión, en cada una de las siguientes denominaciones:

- Urbanizable no urbanizado
- Urbanizado no edificado
- Edificado.

Las normas urbanísticas generales, en especial, orientan y regulan las actuaciones públicas y privadas sobre cada uno de los predios de la ciudad, tomando en consideración su localización en el modelo adoptado para la estructura urbana y, por consiguiente, la función que pueden desempeñar, el aprovechamiento y la intensidad de uso que pueden alcanzar, de acuerdo con sus condiciones físicas y el carácter de la zona a la cual pertenecen.

ARTICULO 167: ELEMENTOS DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL. Define las normas a las cuales deben sujetarse los propietarios, el sector público y los ciudadanos en general en el ejercicio de acciones y actuaciones urbanísticas. La norma urbanística general se establece tomando en consideración tres elementos fundamentales:

1. El uso o tipo de actividad que puede ejecutarse en los predios localizados en una determinada zona de la ciudad denominada Área de Actividad.
2. El estado físico de los inmuebles según estén o no estén edificados, y las carencias, la aptitud u obsolescencia de su infraestructura urbanística y sus edificaciones para desempeñar las funciones o contener los usos actuales o potenciales a los cuales podría destinárseles, todo lo cual se denomina Tratamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico o constructivo, medido en alturas, índices y/o densidades.

ARTICULO 168: PREVALENCIA Y VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. De conformidad con la Ley, las normas urbanísticas generales son aquellas que nos indican los instrumentos y permiten establecer usos e intensidades de usos; también pertenecen a esta categoría, las normas que indiquen actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación de áreas al perímetro urbano.

En razón de la vigencia del mediano plazo del componente urbano del presente Plan Básico Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas generales podrán ser revisadas por el Concejo Municipal parcialmente a iniciativa del Alcalde, por uno o varios de los motivos siguientes:

1. Por insuficiencia substantiva de la norma original
2. Por necesidad de desarrollos aclaratorios substantivos.
3. Por necesidad de ejecución de actuaciones urbanísticas específicas o dentro de planes especiales para los cuales la norma general adoptada no suministra todas las directrices legales requeridas.
4. Por obsolescencia o inoperancia de la norma general.
5. Por inconveniencia debido a efectos nocivos o contrarios a los objetivos estructurales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, claramente demostrables y suficientemente documentados con casos y experiencias surgidas de su aplicación.
6. Por Fallo Judicial o Resolución Administrativa superior que modifique las motivaciones que sirvieron de base para la clasificación del suelo.

ARTÍCULO 169. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto Tejada ha considerado como caracterizaciones para Planes Parciales, las siguientes:

- a. Plan Parcial de Expansión Urbana. Necesarios para permitir la incorporación de suelo de expansión.
- b. Plan Parcial de Desarrollo. Necesarios para zonas que a pesar de encontrarse en suelo urbano no han sido urbanizados.
- c. Plan Parcial de Redesarrollo o Redensificación. Aplicables a sectores urbanos que requieren modificaciones sustanciales al uso del suelo o para cambios de actividad, mejorando densidades, infraestructura urbana, espacio público.
- d. Plan Parcial de Mejoramiento Integral. Para sectores del municipio desarrollados en forma incompleta o con condiciones deficitarias en equipamiento de servicios públicos, servicios comunitarios o zonas recreativas
- e. Plan Parcial de Mejoramiento Ambiental. Tiene por objeto la recuperación y conservación de zonas del municipio con valor patrimonial ambiental y cultural.

CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS

Toda urbanización deberá ceder a favor del Municipio a título gratuito y mediante Escritura Pública, el 20% para zonas verdes y usos comunales, más las áreas de terreno para vías públicas que determine el Esquema Básico de la vía contenido en el Plan Vial o por el esquema básico de la vía local suministrado por la Secretaría de Planeación Municipal y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización, (Todas las vías cedidas al municipio deben ser pavimentadas)

ARTÍCULO 170: DE LAS ZONAS VERDES. De preferencia el área a ceder para zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en un sólo globo, pero la Secretaría de Planeación Municipal, a solicitud expresa del urbanizador permitirá su fraccionamiento si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y distribución equilibrada en la prestación de los servicios.

Parágrafo: Los globos de terreno resultantes del fraccionamiento autorizado no podrán ser menor de 1.000 metros cuadrados y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 171: DE LOS REQUISITOS DE ZONAS DE CESIÓN. Las áreas a ceder para zonas verdes o usos comunales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contigua a una vía del Plan Vial vigente o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público o comunal que tengan continuidad con una o más vías del Plan Vial.
- b. De preferencia integradas con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.
- c. Contigua a zonas de reserva forestal, o en zonas forestales protectoras de ríos, quebradas y fuentes de agua definidas estas según lo dispuesto en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y preservación del medio ambiente y demás Decretos reglamentarios vigentes, Con la topografía y forma necesaria que garanticen el normal desarrollo de los proyectos para la recreación o usos comunales para los cuales se destinen.

ARTÍCULO 172: DE LAS PROHIBICIONES A ZONAS DE CESIÓN. Las áreas a ceder para zonas verdes no podrán ubicarse en:

- a. Corredores bajo línea de energía de alta tensión.
- b. Áreas en terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe, inundación o cualquier tipo de amenaza de origen natural o antrópico.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

c. En ningún caso se aceptará la dación de zonas protectoras como zonas de cesión.

ARTÍCULO 173: DEL USO Y DESTINACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal fijar la destinación y usos de las zonas verdes para la construcción de parques de recreación activa, parques ornamentales y equipo comunitario, de conformidad con los siguientes criterios:

- a. El inventario de zonas señaladas por La Secretaría.
Las necesidades en el ámbito de ciudad, circuito, sector barrio y urbanización, a partir de censo para determinar déficit.
- c. Área y Topografía del terreno destinado a zona verde.

ARTÍCULO 174: Las zonas o áreas protectoras ambientales definidas en el presente Acuerdo y las protectoras de los ríos Palo, Paila y Güengüe, deberán invariablemente ser destinadas a zona verde. No podrá edificarse construcciones de ningún tipo excepto amoblamiento para recreación activa y pasiva, con las restricciones que garanticen la sustentabilidad de las actividades propuestas para la zona permitiendo su conservación.

ARTÍCULO 175: DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. Para las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y usos comunales, el urbanizador deberá efectuar las siguientes obras de adecuación:

- a. Las zonas de parques o zonas verdes estarán adecuadas, empujadas, reforestadas y con iluminación y riego
- b. La zona destinada a servicios comunales, estará dotada de todos los servicios públicos.

ARTÍCULO 176: DE LA NEGOCIACIÓN DE LAS ÁREAS VERDES. La Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar al urbanizador para negociar ante el Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas de la UMATA o quien haga sus veces, bien sea en dinero o en tierra, previo avalúo predial realizado por evaluador competente legalmente, el porcentaje total o parcial de terrenos con destino a zonas verdes y usos comunales en los siguientes casos:

1. Cuando se determine que urbanísticamente el área que sería cedida no es útil para tales servicios.
2. Cuando se determine que la urbanización por razones de densidad de población, características sociales y económicas no se necesita la totalidad o parte de la zona para usos comunales y existe disponibilidad suficiente de zonas verdes en el sector.

ARTICULO 177: DEL FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS. Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas, tiene por objetivo la negociación, adquisición, en forma directa o por expropiación, enajenación y administración de los bienes inmuebles cedidos al Municipio, o requeridos para vías, zonas verdes, servicios comunales y equipamiento y amoblamiento urbano. Igualmente recaudará, negociará y administrará los recursos financieros necesarios para las negociaciones de predios y los originados en la negociación de los mismos.

La administración del Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas corresponde al Fondo Municipal de Vivienda o quien haga sus veces, quien será el encargado de la celebración de contratos, de conformidad con las delegaciones que le haga el Alcalde.

Los bienes que se ceden al municipio para vías, servicios comunales y/o zonas verdes hacen parte del espacio público de la ciudad y solo podrán ser destinados a estos objetivos. Cualquier negociación que se realice violando esta disposición tendrá objeto ilícito y generará responsabilidad penal, fiscal, civil y disciplinaria.

Parágrafo 1: Son recursos del Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas, entre otros:

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

1. Los ingresos provenientes del recaudo por concepto de las negociaciones en dinero o en áreas de terreno cedidas por escritura pública con destino a las zonas verdes y usos comunales que contemple el presente Acuerdo y que se proponen como compensación por parte de los constructores y urbanizadores.
2. El producto de las operaciones financieras, las apropiaciones que se le asignen en el presupuesto municipal, los empréstitos que obtenga, los bienes muebles e inmuebles y especies que a cualquier título le transfieren las entidades públicas o privadas o las personas naturales.
3. Las donaciones, ayudas, recursos y créditos provenientes de entidades públicas y privadas, nacionales o internacionales que asignen partidas para financiar proyectos.

Los demás recaudos que se destinen para ser invertidos en el manejo, conservación o ampliación de las políticas y planes entregados como función al fondo.

Parágrafo 2: Los excedentes o faltantes que resultaren de computar el 15% obligatorio a ceder para zona verde y usos comunitarios sobre la totalidad del terreno destinado a funciones y servicios institucionales y restadas las áreas libres dedicadas en el proyecto, deberán ser cedidos o negociados con el Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas a los precios y avalúos comerciales.

Parágrafo 3: Si por cualquier motivo, uno de los proyectos que fuera aprobado para un uso institucional decide cambiar por otro uso, el urbanizador está en la obligación de ceder el porcentaje correspondiente de zona verde, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 178: Toda área a ceder, motivo de la negociación descrita en el artículo anterior deberá ser autorizada por La Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 179: Cuando se autorice la cancelación en dinero ante el Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas, el valor del área a negociar será liquidado de acuerdo con el avalúo comercial del terreno donde se pretenda urbanizar, más el valor del beneficio adquirido por el predio con las obras de adecuación de las zonas verdes a que está obligado a efectuar el urbanizador, y el destino del dinero se irá a generar zonas verdes y servicios comunitarios complementarios.

ARTÍCULO 180: Cuando se ha autorizado ceder fuera de linderos, éstos deberán entregarse urbanizados y su valor será equivalente a la totalidad o parte del área que no ha cedido, de acuerdo con el avalúo comercial para el precio de la tierra en el sector de ubicación de la urbanización o parcelación que desarrollará.

ARTÍCULO 181: La Secretaría de Planeación Municipal será la dependencia encargada de impartir el visto bueno para la adquisición de zonas verdes, de acuerdo con los estudios de equipamiento comunitario o de recreación con el fin de que éstas queden ubicadas en sitios en que realmente se requieran.

ARTÍCULO 182: La autorización para la negociación en dinero o en tierra, de zonas verdes, otorgadas por la Secretaría de Planeación Municipal, según el caso, tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de su otorgamiento.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 183: DE LAS EXCEPCIONES. Todo urbanizador que pretenda desarrollar un proyecto no integrado a un plan de vivienda, sino en forma independiente, destinado a uso institucional, bien sea para la prestación de un servicio asistencial, educacional, clubes campestres y deportivos, cultural y de culto religioso, que por su mismo usos requiere de la dotación de áreas o zonas libres, está exento de la obligación de ceder al Municipio de Puerto Tejada, el porcentaje correspondiente de zona verde y usos comunales cuando estas áreas libres estén integradas a un todo en el proyecto a aprobarse y dirigidas al esparcimiento y la recreación.

ARTÍCULO 184: Todo proyecto para uso institucional debe tener como áreas libres, un área de terreno igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zona verde y usos comunales. Las áreas de antejardín que el proyecto requiera, así como las zonas de aislamiento que el mismo exija, no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

ARTÍCULO 185: En las zonas de esparcimiento o recreación de los proyectos de uso institucional a que se refieren los artículos anteriores, no se permitirá ningún tipo de construcción.

ARTÍCULO 186: Si el área libre del proyecto para los casos institucionales determinados en el presente Acuerdo, es menor que el porcentaje equivalente de la zona verde y usos comunales que debería ceder, el excedente faltante debe ser cedido o negociado con el Fondo Rotatorio de Tierras Urbanas adscrito al Fondo de Vivienda o quien haga sus veces, teniendo en cuenta para ello las disposiciones pertinentes.

ARTÍCULO 187: Los proyectos destinados al uso y prestación de los servicios públicos básicos a desarrollar en el Municipio de Puerto Tejada, por entidades estatales o privadas deberán tener como áreas libres no cedidas, un área de terreno igual o mayor al porcentaje que le correspondería ceder al Municipio por concepto de zonas verdes y usos comunales.

Parágrafo: Se entiende por servicios públicos básicos el acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas, aseo, seguridad y aquellos otros que sean calificados como tales por la Ley.

ARTÍCULO 188: Si por cualquier circunstancia uno de los proyectos que fuera aprobado para la prestación de los servicios públicos estatales o privado, decide cambiar por un uso diferente a los contemplados en el mismo, el nuevo urbanizador o constructor deberá ceder el porcentaje correspondiente de zona verde según lo exigido en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 189: DE LA CESIÓN DE VÍAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por Escritura Pública al Municipio de Puerto Tejada, el área de vías de acuerdo con el Plan Vial y para vías locales las que resulten del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 190: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, o cualquier tipo de construcción, la cual tenga frente a una vía proyectada en terrenos que no sean de su propiedad, estará exento de cesión de área al Municipio, siempre y cuando el lote a desarrollar tenga acceso por otra u otras vías conectadas al sistema vial de la ciudad, las cuales deberán cederse.

ARTÍCULO 191: DE LA ADECUACIÓN. Todas las áreas de terreno cedido al Municipio para vías públicas deberán ser adecuadas con servicios de acueducto, alcantarillado y ductos de gas natural domiciliario, y pavimentar por el urbanizador, o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1: Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador, o constructor deberá adecuar y pavimentar la calzada lateral incluido el andén y el separador que da frente al globo de terreno a desarrollar.

Parágrafo 2: Cuando se trate de vías de dos calzadas deberá adecuar y pavimentar la calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

Parágrafo 3: Cuando se trate de vías de una calzada deberá adecuar y pavimentar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

Parágrafo 4: Las vías que sean proyectadas al interior de un globo de terreno que se pretende urbanizar o parcelar, deberán ser adecuadas y pavimentadas en su totalidad, salvo lo dispuesto en el parágrafo 1 del presente artículo.

ARTÍCULO 192: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, o cualquier tipo de construcción y que haya adquirido un globo de terreno colindando con vías de acuerdo con el Plan Vial y para vías locales las que resulten del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal, se entenderá como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su adecuación de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

Parágrafo: Cuando el globo de terreno a urbanizar o parcelar se encuentre en las condiciones descritas en el presente artículo, el urbanizador o parcelador procederá a adecuar y pavimentar la totalidad de las vías siempre y cuando el predio del frente se encuentre urbanizado o parcelado y la vía que los separa sea de una sola calzada. En los casos de vías de dos o más calzadas, la adecuación de las calzadas restantes serán realizadas por el sistema de valorización por beneficio local entre los propietarios beneficiados, o el que determine La Secretaría de Planeación..

ARTÍCULO 193: El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, empujar arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

ARTÍCULO 194: Cuando las vías se adelanten por el sistema valorización, la arborización, adecuación, iluminación y nomenclatura estarán a cargo de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 195: DE LAS URBANIZACIONES. DE LOS REQUISITOS GENERALES DEL TERRENO. La Secretaría de Planeación Municipal sólo permitirá el desarrollo de urbanizaciones en terrenos que cumplan con las siguientes características:

1. Que garantice condiciones de higiene, salubridad, firmeza, estabilidad del terreno y defensa a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que ofrezca la posibilidad de prestación de los servicios públicos básicos: energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado y aseo público o privado.
3. Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial del municipio.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

4. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en la Ley del medio ambiente.
5. Que cumpla con las demás normas establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

ARTÍCULO 196: Únicamente se permitirá urbanizar o parcelar en las áreas y según las destinaciones de uso que fija el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 197: Todo urbanizador deberá localizar en el globo de terreno que pretenda desarrollar dos puntos de control de coordenadas referenciada al plano de Puerto Tejada, cuando La Secretaría de Planeación Municipal, por el tamaño del predio, lo considere necesario y de acuerdo con las especificaciones que fije esta Secretaría.

ARTÍCULO 198: DEL PROCESO, LA CLASIFICACIÓN Y NORMAS GENERALES:

Se entiende por estructura urbana planificada el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

ARTÍCULO 199: Las urbanizaciones de acuerdo con su uso predominante podrán ser:

- a. Residencial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares.
- b. Comercial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. Industrial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.
- d. Mixta o agrupaciones: Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

Parágrafo: Las urbanizaciones clasificadas en el presente artículo sólo podrán localizarse según su uso en las áreas de actividad determinadas para tal efecto por la Secretaría de Planeación Municipal y que aparecen como parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 200: DE LOS REQUISITOS. Todo proyecto de urbanización solo podrá desarrollarse a condición de cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública
- b. Que sean dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo urbano, de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona y para tal efecto tienen establecidas las Empresas de Servicios Públicos según sea de su competencia.
- c. Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes y uso comunales y vías al Municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para cada zona y tipo de urbanización. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- e. Que cumplan con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones legales que lo reglamente o complementen.

ARTÍCULO 201: DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto vertical u horizontal y por el sistema de desarrollo progresivo.

ARTÍCULO 202: DEL LOTEO INDIVIDUAL. La urbanización de loteo individual consiste en la división del globo de terreno en áreas menores o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y / o propiedad pública o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización.

ARTÍCULO 203: DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO. En la urbanización de conjunto en loteo individual, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

Parágrafo: Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

ARTÍCULO 204: DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL. En la urbanización de conjunto horizontal o vertical, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente, desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda serán hasta de tres piso; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda de dos o mas unidades habitacionales con acceso común, desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes; estos conjuntos también pueden llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

ARTÍCULO 205: DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O MIXTAS. Toda urbanización comercial, industrial, mixta o agrupación deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfono, aseo, vías y nomenclatura, así:

1. Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado o no a las redes matrices municipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales cuando sea necesario, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para cada caso particular fijen la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado y la autoridad ambiental competente.
2. Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes metálicos o de ferro concreto y transformadores y otros elementos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por de la ESP.
3. Redes para servicio telefónico en canalización subterránea, según especificaciones fijadas por la Empresa de Telecomunicaciones seleccionada.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

4. Vías de asfalto o concreto, sardineles, andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaria de obras Públicas Municipales.
5. Instalación de los dispositivos de control de Tránsito (ductos, semáforos, señalización y demarcación) con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Tránsito y Transporte.
6. Arborización, empradización de las zonas de los andenes y separadores viales y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección de acuerdo con las especificaciones que para tal fin, fije la UMATA o (quien haga sus veces) o la entidad prestadora del servicio.
7. Nomenclatura, vial y domiciliaria y placas de control de coordenadas, de acuerdo con las normas que para tal efecto fije la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo: Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con lo consagrado en la Constitución Política y las normas que para cada caso y según el carácter de la urbanización están previstas en la legislación ambiental vigente de orden nacional, departamental y municipal. Dichas urbanizaciones deberán contar con la Licencia Ambiental si fuere el caso, otorgada por la autoridad ambiental competente y cumplir con los demás requisitos señalados en este Acuerdo.

ARTÍCULO 206: Las Autoridades de Control Urbano podrá autorizar las urbanizaciones mixtas o agrupaciones cuando los usos propuestos sean los principales, compatibles o complementarios del Área de Actividad donde se proyecten.

ARTÍCULO 207: Las áreas de copropiedad y las de uso público definido en una agrupación deben ser habilitadas convenientemente para el uso correspondiente y de acuerdo con las normas que para tal efecto se establezcan.

ARTÍCULO 208: Las urbanizaciones o parcelaciones que se construyan por el sistema de conjunto deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyan las unidades pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal.

ARTÍCULO 209: En las urbanizaciones de que trata el artículo anterior, se deben contemplar las áreas de propiedad privada y uso comunal y el equipamiento correspondiente. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal y en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las Normas legales vigentes.

ARTÍCULO 210: DE LAS URBANIZACIONES DE DESARROLLO POR ETAPAS Son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de loteo individual y el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas, partiendo de la construcción de unas obras de infraestructura y saneamiento básicas que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo y las otras que lo reglamenten o complementen.

ARTÍCULO 211: DE LOS VALORES AMBIENTALES. En los sectores que posean valores ambientales tales como arborización, zonas verdes y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje urbano, la UMATA o quien haga sus veces, determinaran la conservación de estos elementos; para tal efecto el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de arborización y demás elementos naturales.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 212: Todas las urbanizaciones y construcciones deberán cumplir con las Normas relacionadas con la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos.

ARTICULO 213 La altura de las viviendas en el actual casco urbano, en los Planes Parciales, y en las áreas de expansión será como mínimo de 2.70 metros entre piso terminado y cielo falso.

ARTICULO 214: Las nuevas casas deben tener antejardín de mínimo 3.50 metros. En las vías deben sembrarse especies nativas de buen sombrío recomendadas por la Umata o quien haga sus veces.

ARTICULO 215: Todos los nuevos desarrollos deben prever las instalaciones de gas domiciliario.

ARTICULO 216: Se requerirán al urbanizador, puentes cada 200 metros como mínimo con especificaciones vehiculares de doble vía y doble andén peatonal de 1.20 metros de sección, y con barandas, en los sectores donde hayan ríos y zanjones, para preservar la integridad del casco urbano.

ARTICULO 217: En las zonas Verdes deben quedar puntos hidráulicos cada 1500 metros cuadrados.

PARÁGRAFO Planeación debe recibir las obras urbanísticas una vez terminadas para verificar si cumplen con los requisitos mínimos aquí planteados.

ARTÍCULO 218: DE LOS REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES Toda urbanización de acuerdo con el Área de Actividad y zona en que se ubique, deberá estar provista de servicios de acuerdo con unas exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura. Los servicios serán ofrecidos por gestiones Públicas o Privadas de ESP..

ARTÍCULO 219: Todas las urbanizaciones a que se refiere el Artículo anterior deberán prever zonas de cargue y descargue al interior de los predios, de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

ARTÍCULO 220: Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de Vivienda de Interés Social son:

Sistema de Urbanización de loteo individual.

Sistema de Urbanización de loteo individual con unidad básica.

Sistema de Urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.

Sistema de Urbanización de conjunto vertical.

ARTÍCULO 221: DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Para las urbanizaciones residenciales de Vivienda de Interés Social, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, teléfonos, gas domiciliario se construirán de acuerdo con los requisitos que para el efecto fije la ley para las Empresas de Servicios Públicos, ESP.

ARTÍCULO 222: La localización y especificaciones de unidades de recolección de residuos sólidos se realizarán de acuerdo con las normas que establezca el PGIRS competente. La arborización y adecuación de las zonas verdes se efectuarán en concordancia con lo dispuesto por la UMATA o la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO 223: DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Aquellas urbanizaciones de vivienda de Interés Social cuyo número de soluciones sea igual o superior a treinta (30) unidades ubicarán, en su diseño urbanístico, el área donde se desarrollará el equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a la población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación recreación desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento.

Para el efecto será La Secretaría de Planeación quién determine al urbanizador lo relacionado con localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

Parágrafo 1: El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 40% del total del área cedida como zona verde de la urbanización.

Parágrafo 2: Para el desarrollo definitivo de estas áreas de reserva se deberá prever, como mínimo, un (1) parqueaderos por cada noventa metros cuadrados (90 m²) de área útil de construcción.

ARTÍCULO 224: URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL Y DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL El Globo de terreno donde se pretenda desarrollar urbanizaciones por el sistema de loteo individual y de conjunto en loteo individual, deberá estar definido de acuerdo con el Esquema Básico y el Sistema Vial de la ciudad y se deberán plantear vías internas o locales de la urbanización, de carácter público vehicular y peatonal, teniendo en cuenta criterios de enlace y empalme con el sistema vial básico.

ARTÍCULO 225: Los sistemas de urbanizaciones que presenten un volumen apreciable de lotes o unidades de vivienda ubicadas frente a vías peatonales, deberán prever espacios para unidad o unidades de recolección de residuos sólidos. La Secretaría de Planeación Municipal fijará para cada caso el número de unidades con un área mínima de 4.00 metros cuadrados. Las especificaciones de construcción serán las que fije la Entidad competente.

ARTÍCULO 226: Las urbanizaciones podrán ser unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, pero podrán preverse simultáneamente áreas para los 4 tipos de soluciones habitacionales; en este caso cada tipo de solución deberán concentrarse en diferentes zona, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica.

ARTÍCULO 227: Las urbanizaciones de loteo individual o de conjuntos en loteo individual donde se contemplen zona para multifamiliares o construcciones multifamiliares y éstos presenten más de dos puntos fijos integrados, deberán acogerse a las normas establecidas para conjuntos residenciales.

ARTÍCULO 228: NORMAS GENERALES No se permitirá la colocación de las antenas parabólicas en zonas de antejardín o retiro frontal obligatorio estipulados por las normas del sector. Tampoco podrán ubicarse sobre las áreas destinadas a uso público tales como Zonas Verdes, parques, recreación, reforestación, vías vehiculares o peatonales, servicios colectivos o comunales, plazoletas y demás áreas cedidas o no al Municipio de Puerto Tejada, que hayan adquirido el carácter de bien de uso público.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 229: Las antenas parabólicas sobre áreas comunes, solo podrán ser instaladas previa autorización del Concejo Municipal, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.

ARTÍCULO 230: A partir de la vigencia del presente Acuerdo las entidades que suministren el servicio de TV. por cable y que tengan sede en la ciudad de Puerto Tejada deben someterse a los trámites legales que para tal efecto existen en normas nacionales con relación a la explotación del espectro electromagnético.

ARTÍCULO 231: Toda instalación de gas en edificaciones debe hacerse de acuerdo al Decreto 499 de 1948, la Resoluciones 0580 de mayo de 1960, 0904 de 1965 y la 1397 de agosto 31 de 1965 a las disposiciones emanadas del Ministerio de Minas y Energía y cumplir además con la norma NFPA-58 de la National Fuel Gas Code, de la National Fire Protection Association NFPA.

ARTÍCULO 232: Todas las instalaciones para uso doméstico, comercial e industrial de gas licuado del petróleo (GLP), así como el almacenamiento que con destino a dichas instalaciones se efectúe, deberán cumplir con los siguientes requisitos de seguridad y ser instaladas así:

1. En sitios secos y con adecuada ventilación natural y cruzada, aislada de posible ignición y de materiales corrosivos, inflamables y combustibles.
2. En sitios donde no exista el riesgo de ser golpeados por vehículos.

ARTICULO 233: La Alcaldía debe realizar las gestiones pertinentes ante las Empresas Prestadoras del Servicio de Agua para que garanticen su completa potabilización a Enero 1 de 2007. Todas las empresas quedan obligadas a presentar a la Alcaldía bimensualmente muestras de laboratorio tomadas mediante muestreo aleatorio en sus respectivas áreas de cobertura, con un error máximo del 10% en el muestreo que demuestren la mejoría en los índices de potabilización. Los laboratorios deberán ser aceptados por el Servicio Seccional de Salud del Departamen y no podrán ser los laboratorios de las mismas empresas prestadoras del servicio. Para garantizar la construcción de la Ptar del Norte (la del Sur ya está aprobada por la CRC), las empresas de agua deben reservar un 5% de su facturación con destino a la construcción de esta Ptar; la cual debe estar en funcionamiento antes del 1 de Enero de 2007. Estos dineros deben reservarse en un Fondo Pro-Ptar del Norte supervisado por la CRA y la CRC.

TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS.

ARTICULO 234: LICENCIAS.

De Conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural, se requiere Licencia expedida por la entidad competente. Igualmente se requiere Licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del Espacio Público con cualquier clase de amoblamiento.

Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se adopta en el presente Acuerdo, Planes Parciales y a las normas urbanísticas que lo desarrollen y complementen, salvo en los casos que expresamente se señalan en el Régimen de Transición previsto en este mismo Acuerdo. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su Reglamento, no se requiere la Licencia o Plan de Manejo Ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 235: REQUERIMIENTOS Y PLAZOS PARA EXPEDIR LAS LICENCIAS.

La entidad responsable de aprobar las licencias se regirá por los requisitos y plazos establecidos por el decreto 1052 de junio 1998, lo relacionado con licencias ambientales se debe sujetar a lo dispuesto en el decreto 1220 de 2.005 en el artículo 9, que determina la competencia de las Corporaciones Autónomas Regionales para otorgar o negar licencias ambientales.

ARTICULO 236: RESPONSABILIDAD DE QUIENES SUSCRIBAN PLANOS.

El urbanizador, constructor, arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTICULO 237: CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN: Por medio de este concepto se determina si el uso propuesto de suelo esta conforme con el estudio de zonificación de los usos del suelo aprobado por el concejo municipal.

ARTICULO 238: CERTIFICADO DEL USO DEL SUELO. Por medio de este certificado se determina si el anteproyecto propuesto cumple con la normatividad vigente sobre usos del suelo. Este certificado es definitivo para la obtención de la licencia de construcción o parcelación.

ARTICULO 239: PERMISO DE VENTA DE INMUEBLES. Es la autorización legal para que el parcelador proceda a vender los predios resultantes del proceso de parcelación.

DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN INDUSTRIAL

ARTÍCULO 240: Para obtener la Licencia de Parcelación Industrial el parcelador deberá adelantar ante Planeación Municipal los siguientes trámites:

- Concepto de Localización
- Esquema Básico
- Certificado de Uso del suelo
- Licencia de Parcelación
- Permiso de Venta de Inmuebles

ARTICULO 241. Para solicitar el concepto de localización favorable, el parcelador deberá presentar ante la oficina de Planeación Municipal la siguiente documentación:

- a. Solicitud por escrito que contenga una descripción general del proyecto
- b. Plano de localización
- c. Plano topográfico del predio amarrado a las coordenadas del IGAC
- d. Certificado de Tradición vigente (1 mes)
- e. Copia de la Escritura
- f. Paz y salvo Municipal

PARAGRAFO: Una vez presentada la documentación anterior, la oficina de Planeación Municipal con base en la reglamentación de uso del suelo definirá Favorable o no el concepto de localización a través de un certificado de Localización favorable, el cual tendrá vigencia de un año.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 242: Si el concepto de localización es favorable, el parcelador deberá presentar a la oficina de Planeación Municipal para obtener la expedición del esquema básico de los siguientes documentos:

- Solicitud por escrito
- Plano topográfico con propuesta de esquema vial. (en original y dos copias a escalas 1:2500 o 1:1:000)
- Certificado de tradición vigente (1 mes)
- Paz y Salvo Municipal

PARAGRAFO: La Oficina de Planeación Aprobara el Esquema Básico de la Parcelación o Urbanización mediante una Resolución, la cual tendrá vigencia de un año.

ARTÍCULO 243: Una vez aprobado el Esquema Básico y realizado de acuerdo con este, el anteproyecto de la parcelación industrial, el parcelador deberá solicitar el certificado de usos del suelo para lo cual presentara la siguiente documentación:

- Solicitud por Escrito
- Anteproyecto de la Parcelación Industrial (dos copias)
- Concepto favorable para prestación de servicios de energía otorgado por la entidad competente.
- Certificado de tradición vigente (1 mes)
- paz y salvo municipal

PRAGRAFO: Presentada la documentación anterior la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces definirá favorable o no la solicitud, y si esta es favorable expedirá el certificado de uso del suelo conforme, el cual tendrá vigencia de un año.

ARTÍCULO 244: Una vez obtenido el certificado de uso del suelo conforme, el parcelador podrá solicitar la aprobación de la Licencia para el Proyecto de Parcelación presentando la siguiente documentación:

1. Solicitud por escrito
2. Proyecto aprobado por la entidad competente para el servicio de energía eléctrica.
3. Proyecto de la parcelación (original y dos copias a escala 1:2500 o 1:1000)
4. Licencia ambiental única
5. Certificado de paz y salvo
6. Certificado de tradición vigente
7. Escritura de cesión al municipio de las vías de carácter publico y demás zonas de cesión con su correspondiente plano, debidamente registrada.
8. Estudio de suelos
9. Cálculos estructurales escala 1:5000, o 1:10.000
10. Proyectos aprobados por la entidad competente de instalaciones hidrosanitarias.

PARÁGRAFO: Aprobada la documentación anterior la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces expedirá mediante Resolución la Licencia de Parcelación que tendrá vigencia de dos años.

ARTICULO 245: Obtenida la Llicencia de Parcelación el parcelador deberá obtener el permiso de venta de inmuebles presentando a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces la siguiente documentación

- Solicitud por escrito
- Paz y salvo Municipal

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Certificado de tradición vigente
- Póliza de garantía de cumplimiento de las obras de infraestructura a favor del municipio que cubra el cien por ciento (100%) de el valor de la misma o certificación de la interventora del proyecto de que las obras de infraestructura han sido realizadas en un cien por ciento (100 %)
- Póliza de estabilidad de las obras de infraestructura a favor del municipio que cubra el diez por ciento (10%) del valor de las mismas

PARÁGRAFO : Para establecer el valor de las obras de infraestructura y por consiguiente de las pólizas, el parcelador deberá presentar el presupuesto de las mismas a la Secretaria de Obras Publicas Municipal para su aprobación.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL:

ARTÍCULO 246: Para obtener la licencia de construcción industrial se deberá adelantar ante Planeación Municipal los siguientes trámites:

- Concepto de localización
- Certificado de uso del suelo
- Licencia de construcción

ARTÍCULO 247: Para solicitar el concepto de localización favorable el constructor deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces los siguientes documentos:

1. Solicitud por escrito que contenga descripción breve del proyecto
2. Plano de localización del predio
3. Certificado de tradición vigente (1 mes)

PARÁGRAFO: Después de presentar la documentación anterior la oficina de Plantación Municipal con base en la reglamentación de usos del suelo definirá favorable o no el concepto de localización que tendrá vigencia de un año.

ARTÍCULO 248: Si el concepto de localización es favorable se expedirá al constructor el certificado de usos del suelo, por lo cual deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces la siguiente documentación:

- a. Solicitud por escrito
- b. Certificado de tradición (1 mes)
- c. Anteproyecto arquitectónico escala 1:100 o 1: 50 (dos copias)
- d. Concepto de servicio de energía otorgado por la entidad competente
- e. Paz y salvo Municipal.

PARÁGRAFO: Después de presentar la documentación anterior la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces determinará si el uso propuesto es o no conforme con la reglamentación existente. El Certificado de Uso del Suelo Favorable expedido tendrá una vigencia de un año.

Una vez obtenido el certificado de Usos del Suelo conforme, el constructor deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces la siguiente documentación para obtener la Licencia de Construcción:

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

1. Solicitud por escrito
2. Paz y salvo Municipal
3. Certificado de tradición vigente (1 mes)
4. Proyecto arquitectónico planos a escala 1:100 ó 1:50 (original y dos copias) que contenga :
 - a. Línea de demarcación
 - b. Localización que incluya aislamientos, altura, nombre del proyecto y nomenclatura
 - c. Cuadro de áreas que contenga: Área del lote, área construida por pisos, área libre, área discriminada por uso
 - d. Plantas de distribución arquitectónica
 - e. Fachadas, cortes longitudinales y transversales
 - f. Firma del profesional responsable del proyecto
5. proyecto estructural y memoria de cálculos estructurales con firma del profesional responsable del proyecto
6. Estudio de suelos
7. Diseños de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas aprobadas por las entidades competentes y con la firma del profesional responsable del proyecto.
8. Licencia ambiental única

PARÁGRAFO: Presentada la documentación anterior la Oficina de Planeación determinará si expide la Licencia de Construcción. La mencionada Licencia tendrá una vigencia de dos años.

Las autoridades municipales encargadas de aprobar los trámites de que hablan los capítulos I y II del presente Acuerdo y los plazos para la expedición de los mismos una vez se ha presentado toda la documentación exigida son:

El costo de la Licencia de Construcción será el 1% del valor comercial del Proyecto (por M2 de vivienda en función de los seis estratos de acuerdo con el Documento Técnico de Soporte; el presupuesto para liquidación de derechos, todos estos dineros incluyendo el de plusvalía irán al Fondo de Mejoramiento Urbano del Municipio, acorde con las destinaciones de la Ley 388, y harán parte del presupuesto Municipal.

La contribución de la Plusvalía deberá especificarse según lo ordena la Ley 388/97, con avalúo de la afectación por cambio de uso máximo un mes después de aprobado este Acuerdo y se cobrará así: Para todos los estratos y para los usos comerciales, residencial, de servicios e industriales se cobrará el 50%.

Para los Planes Parciales de ordenamiento que se realicen regirán los mismos términos anteriores.

Los dineros recogidos por concepto de Plusvalía tienen destinación específica, irán al Fondo de Desarrollo Urbano Municipal que se crea en este PBOT, y dentro de ese marco de acuerdo con las necesidades más sentidas el Alcalde decidirá las proporciones de su inversión.

La Zona dedicada a la diversión aledaña a la salida para Cali, será objeto de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, que la Secretaría de Planeación deberá formular antes de junio del 2006. Los otros desarrollos orientados hacia el sur y hacia el oriente deberán cumplir con control del ruido, con excelentes zonas de parqueo, con aislamiento de las zonas residenciales, y con un diseño agradable teniendo en cuenta las grandes densidades que deben alojar, y deben tener una perspectiva turística.

PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Parágrafo 1. Todos los Proyectos Urbanísticos y Arquitectónicos de conjunto, por fuera del actual perímetro urbano, o que impliquen cambio de uso o de densidad (índices de ocupación y construcción) deberán con el visto bueno de Planeación Municipal, con Informe específico, pasar al Concejo Municipal para su aprobación definitiva.

Parágrafo 2. Los urbanizadores podrán solicitar la reducción del porcentaje de la plusvalía asignado argumentando técnica, económica y socialmente su solicitud ante el Concejo Municipal.

Parágrafo 3. A partir de la presentación por parte del señor Alcalde de las solicitudes de proyectos urbanísticos en todo el Municipio, el Concejo Municipal tendrá un plazo máximo de 15 días hábiles para pronunciarse, ya sea aprobándolos o negándolos. La Secretaria de Planeación Municipal debe anexar su estudio de los documentos allegados por el urbanizador.

Parágrafo 4. Para la configuración completa de la contribución de plusvalía se hace necesario que el Alcalde facilite al evaluador certificado:

a.- Las planchas catastrales vigentes correspondientes a las áreas de expansión proximas al perímetro urbano, y las correspondientes a los planes parciales a desarrollarse en la zona rural.

b.- La destinación de dichas zonas dentro del PBOT

c.- El avaluo catastral vigente de cada zona con sus correspondientes áreas según el IGAC (Instituto Geografico Agustin Codazzi).

d.- Las actuaciones urbanísticas correspondientes a cada zona precisando el tipo de afectación según la Ley 388 de 1997.

ESTACIONAMIENTO

ARTICULO 249: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE.

Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

Los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad, deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento:

1. Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida menor de mil metros cuadrados (1.000 M²): una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cuarenta metros cuadrados (40 M²) de área neta de construcción. Además, una zona de cargue y descargue de 3x10 metros a partir de 500 hasta 1.000 M² de área construida.
2. De mil uno (1.001) a dos mil metros cuadrados (2.000 M²) de área construida: una (1) unidad para estacionamiento para visitantes por cada treinta metros cuadrados (30 M²) de área neta de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 6x10 metros.
3. De dos mil uno metros cuadrados (2.000 M²) en adelante de área construida: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de área neta de construcción, y una zona de cargue y descargue de 6x12 metros, por cada 2.000 M² de área construida. En el caso de centros comerciales mayores de mil metros

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

cuadrados (1.000 M²) se exigirá adicional para propietarios un (1) estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados (40 M²) de construcción.

4. Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: una (1) unidad de estacionamiento para propietarios por cada treinta metros cuadrados (30 M²) de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada sesenta metros cuadrados (60 M²) de construcción.
5. Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada quince metros cuadrados (15 M²) de construcción.
6. Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de construcción.
7. Hoteles, aparta hoteles y similares; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitaciones y una zona de cargue y descargue de 3x10 metros.
8. Para los establecimientos de hoteles y similares que presenten usos o servicios complementarios tales como: restaurantes, discotecas, salones múltiples, comercio y/o servicios en general, deberán cumplir con los estacionamientos exigidos para cada tipo de uso.
9. Para los establecimientos de residencias y amoblados, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada diez (10) habitaciones.
10. Plazas de mercado, proveedurías de alimentos y similares; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de construcción y una zona de cargue y descargue de 9x10 metros.

Los establecimientos educativos deberán cumplir con las siguientes unidades de estacionamiento, acordes con el nivel educativo y con el Área de Actividad donde se localicen:

NIVEL EDUCATIVO	AREA DE ACTIVIDAD		
	Económica Predominante, Centralidad o Mixta	Residencial Predominante (RP)	Residencial Neta (RN) y Rural
PRE-ESCOLAR	6 por Establecimiento	7 por Establecimiento	9 por Establecimiento
PRIMARIA	7 por Establecimiento	9 por Establecimiento	13 por Establecimiento solo rural
MEDIA	9 por Establecimiento	11 por Establecimiento	1 por cada 50 M ² de construcción
SUPERIOR, TECNICA Y ACADEMICAS	Para todos los establecimientos: un (1) estacionamiento por cada 30 M ² de construcción		

Si los establecimientos educativos cuentan con transporte escolar, deberán disponer de un área de estacionamiento de buses y una zona de maniobra, a razón de una (1) por cada 2 aulas.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- a. Los Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados deberán contar con una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de construcción, excluyendo circulaciones y baños.
- b. En las Áreas de Actividad Económica Predominante, Centralidad, Industrial y Mixta: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 M² de construcción.
- c. Los Clubes Campestres, deportivos y similares deberán contar con un (1) estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 M²) de área de lote útil, fuera de vías.
- d. Los Clubes sociales, sedes sociales y similares deberán contar con un (1) estacionamiento para visitantes, por cada diez metros cuadrados (10 M²) de área construida.
- e. En la vivienda en el Área Rural y en el Área de Actividad Residencial Neta: dos (2) por cada vivienda para residentes, y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.
 - 1. En el Área de Actividad Residencial Predominante, uno (1) por cada vivienda para residentes y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.
 - 2. En el Área de Vivienda de Interés Social:
 - a. Sistema de Loteo individual con desarrollo progresivo de vivienda y sistema de loteo individual con unidad básica: uno (1) por cada cinco (5) viviendas.
 - b. Conjunto de vivienda en loteo individual uno (1) por cada vivienda.
 - c. Sistema de conjunto vertical: uno (1) por cada dos (2) viviendas.
 - d. En los establecimientos industriales y bodegas se exigirá una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada doscientos metros cuadrados (200 M²) de área construida. Además de una (1) zona de cargue y descargue, con un mínimo de 3x10 metros por cada quinientos metros cuadrados (500 M²) de área construida. Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios, cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos para dichos usos.
 - e. Los servicios funerarios, salas de velación y similares deberán contar con diez (10) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación. Los cementerios y/o jardines cementerio un mínimo de 120 unidades de estacionamiento.
 - f. Los gimnasios deberán contar con un (1) estacionamiento para visitantes por cada diez metros cuadrados (10 M²) de área construida en Áreas de Actividad Residencial y Mixto, un (1) estacionamiento para visitantes por cada dieciséis metros cuadrados (16 M²) de área construida en Área de Actividad Económica Predominante y un (1) estacionamiento para visitantes por cada 40 M² de área construida para el resto de las áreas de actividad.

Normas Generales Aplicables a los Espacios Peatonales.

ARTÍCULO 250: LIBRE TRÁNSITO. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos de amoblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTICULO 251: En los establecimiento públicos y privados que generen flujos peatonales, se deben eliminar las barreras que dificulten el proceso de rehabilitación social de los discapacitados tal como lo señala la ley 508 de 1999. Los establecimientos que deben cumplir de manera obligatoria con la presente norma, son las siguientes.

- 1.- Establecimientos institucionales y de equipamiento comunitario
- 2.- Establecimientos de vivienda temporal, tales como Hoteles, campamentos, residencias, y hospedaje,
- 3.- Establecimientos de diversión y recreación publica como
Unidades y complejos deportivos
Centros turísticos y recreativos
Parques
Complejos vacacionales
Lugares de descanso
Lugares y sitios historicos
Cines, teatros y salas de espectáculos
- 4.- Establecimientos de servicios publicos y comerciales tales como
Supermercados
Plaza de mercado
Complejos Comerciales
Terminales de transporte

ARTICULO 252: NORMAS PARA LA RED DE ANDENES. Los andenes deberán ser diseñados y contruidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

1. Continuidad y tratamientos: todos los andenes deberán ser continuos en sentido longitudinal y transversal, sin generar obstáculos con los predios colindantes se incluirá arborización donde hayan las condiciones. Los criterios de diseño y construcción deberán ajustarse a las disposiciones específicas que se expidan como parte integrante del Plan Especial del Espacio Público, incluidos los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio.
2. En los andenes no debe haber elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que deben ser instalados de acuerdo a las disposiciones que el municipio establezca.
3. Los andenes deberán ofrecer una superficie continua salvando los desniveles con rampas.
4. Los andenes deberán tener un tratamiento especial de pisos que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad.
5. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
6. En el área de andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
 - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0.80 metros. En los casos que las dimensiones del ancho del andén sean inferiores a 1.60 metros el Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá su tratamiento garantizando la continuidad de la circulación peatonal.
7. Todos los edificios con afluencia de público deberán contemplar al interior del predio un área de recepción en primer piso continua con el nivel de andén existente.
 8. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

PARAGRAFO: Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que intervengan mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Especial del Espacio Público. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

ARTICULO 253: NORMAS PARA PASEOS PEATONALES. Los paseos peatonales son espacios arborizados distintos al sistema vial, destinados al desplazamiento peatonal, disfrute y encuentro de los ciudadanos, donde pueden realizar actividades lúdicas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Deberán ser continuas en su perfil y nivel, con una longitud superior a 500 metros y un ancho mínimo de 10 metros.
2. Los cruces con alamedas y vías locales deberán privilegiar la circulación peatonal, para lo cual la alameda se mantendrá continua y a nivel. En los cruces con vías del Plan Vial arterial deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.
3. No podrán ser apropiados para el sistema vial o de movilidad vehicular de cualquier clase
4. Podrán tener accesos restringidos y controlados a los predios aledaños de acuerdo con el diseño que establezca el Plan Especial del Espacio Público.
5. La entidad responsable del diseño y/o aprobación y control de estos paseos será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y/o la entidad competente.

ARTICULO 254: NORMAS PARA PLAZAS. Son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. Se regirán por el siguiente parámetro:

En las áreas destinadas a plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.

PARAGRAFO: Los Aislamientos ambientales podrán constituirse como paseos peatonales.

ARTICULO 255: NORMAS PARA PUENTES Y ENLACES PEATONALES. Los puentes y enlaces peatonales hacen parte del espacio público y para su desarrollo se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo, cuyas normas están contenidas en el Sistema Vial del presente Título.

ARTICULO 256: PARÁMETROS DE DISEÑO PARA ZONAS BAJAS Y ALEDAÑAS DE PUENTES PEATONALES Y VEHICULARES. Las zonas bajas aledañas de los puentes peatonales y vehiculares hacen parte del espacio público y su diseño y construcción se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Garantizar su funcionalidad, la continuidad del espacio público, la movilidad urbana, y la accesibilidad peatonal.
2. Formar parte de proyectos integrales de recuperación, generación o consolidación del espacio público a lo largo de ejes viales o como proyectos puntuales de espacio público.

DEL AMOBLAMIENTO URBANO

ARTICULO 257: COMPONENTES DE LA VEGETACIÓN NATURAL E INTERVENIDA. La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural e intervenida, tales como la vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, se rigen por lo que determine la UMATA del listado de especies nativas de la región o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 258: MOBILIARIO. La localización, implantación y especificaciones técnicas, de los componentes del mobiliario urbano tales como elementos de comunicación, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, de salud e higiene y de seguridad, continuará de competencia de la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 259: OTROS ELEMENTOS DEL MOBILIARIO. El diseño, instalación y ubicación de casetas de vigilancia, cabinas telefónicas, bolardos y canastillas para la recolección de residuos sólidos se rigen por las definiciones, especificaciones técnicas y criterios de localización establecidos en el Decreto No. 0430 del 27 de mayo de 1999 o por las normas que los complementen o modifiquen.

Parágrafo: Las canastillas mencionadas en este artículo deben de ser siempre dos (2) una identificada para la recolección de los residuos sólidos biodegradables y otra para los no biodegradables. Para lo cual se hace necesario que estas vayan acompañadas de su respectiva descripción y uso.

ARTICULO 260: SEÑALIZACIÓN. La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura domiciliaria.

ARTICULO 261: NOMENCLATURA. La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura urbana, tales como placas o postes. Las especificaciones relacionadas con las placas de nomenclatura urbana deben ser concordantes con las establecidas en el Manual sobre Dispositivos para el Control de Tránsito en Calles y Carreteras adoptado por el Ministerio de Transporte como reglamento oficial en materia de señalización vial y las otras que se establezcan en el Plan Especial del Espacio Público y demás normas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

DE LAS NORMAS PARA OTROS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PEATONAL

ARTICULO 262: NORMAS APLICABLES A LOS ANTEJARDINES.

1. Los antejardines no se pueden construir ni cubrir.
2. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardines menores de cinco (5) metros de profundidad
3. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser emhradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio.
5. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
6. En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar una franja o un ancho máximo de 3.50 mts por predio.
7. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando éste se contemple en las respectivas fichas normativas y cumpla con las siguientes condiciones: transparencia, 2.00 mts de altura máxima y un zócalo hasta de 0.40 mts., y en todo caso no podrá interferir con la libre circulación de los peatones.
8. En los establecimientos destinados a panaderías, cafeterías, heladerías, fuentes de soda, restaurantes, estaderos y similares, ubicados en predios que tengan un antejardín igual o mayor a dos con cincuenta (2.50) metros de profundidad y se encuentren ubicados sobre vías arterias y colectoras, se permitirá la ocupación con sillas y mesas móviles sin lugar a ningún tipo de elementos fijos y/o empotramientos en el piso.

En este caso, sólo se permitirá el cubrimiento del antejardín con paraguas o sombrillas en lona o tela plastificada y bajo ninguna circunstancia se permitirá su cubrimiento en otro material.

ARTÍCULO 263: DE VÍAS VEHICULARES. Una vez adoptado el presente Acuerdo se podrá aprobar por parte de la Administración Municipal, proyectos urbanísticos de vivienda que contemplen la construcción de vías vehiculares en un porcentaje no mayor del 25% con relación a las vías vehiculares en cuento a la suma de las mismas.

ARTICULO 264: NORMAS PARA LAS EXPRESIONES ARTÍSTICAS EN ESPACIO PÚBLICO.

La ubicación de expresiones artísticas de carácter permanente en el espacio público, del Municipio de Puerto Tejada, requerirá licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 265: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, CULATAS Y CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES.

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas, culatas y cubiertas de los inmuebles.
2. Las fachadas y culatas de los Bienes de Interés Patrimonial, que se hubieren alterado o modificado, deberán restituirse a las características originales.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

3. Se deberán eliminar las estructuras obsoletas en fachadas, culatas y cubierta, tales como soportes de avisos y antenas fuera de uso y otros similares.
4. Las fachadas de los predios habilitados para estacionamientos se deberán ajustar a las normas establecidas para tal fin.

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal establecerá las normas para los inmuebles habilitados para parqueaderos, en un término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL

ARTICULO 266: Para los efectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, entiéndase por publicidad exterior visual, el elemento de comunicación visual instalado para ser observado desde el Espacio Público, sobre una estructura independiente del predio que lo soporta y que genera un uso que debe ser contemplado en este Acuerdo.

ARTICULO 267: Se consideran formas de publicidad exterior visual permitidas en el municipio de Puerto Tejada las siguientes: vallas convencionales, vallas unitubulares o petroleras, vallas móviles, vallas electrónicas y globos inflables.

ARTICULO 268: Para el registro del elemento de publicidad exterior visual, la entidad municipal competente tendrá en cuenta la ubicación del mismo, el cual se deberá atemperar a lo dispuesto en la Ley, y en el presente Acuerdo.

PARAGRAFO: Se exceptúa de lo previsto en el presente Acuerdo la publicidad exterior visual con fines políticos que se coloquen con fundamento en la Ley, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que expide para tal fin el gobierno nacional y la Administración Municipal.

ARTICULO 269: Además de los lugares indicados en la Ley, se prohíbe ubicar elementos de publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

- En las áreas forestales de protección de los ríos y de mantenimiento de los canales.
- En las franjas de terreno de líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas.
- Zonas de interés patrimonial o inmuebles patrimoniales.
- En los Parques.
- En los Puentes.
- No se permite atravesar con vallas publicitarias las siguientes vías: calle 17, carrera 20, 24,26.

ARTICULO 270: Además de los requerimientos contenidos en la Ley, los elementos de publicidad exterior visual ubicados en las zonas urbanas del municipio de Puerto Tejada, deberán instalarse en los predios a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrá sobresalir sobre los

costados de los mismos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamiento, incluyendo las áreas de antejardín.

ARTICULO 271: UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AÉREO. La utilización del espacio público aéreo y otros componentes del espacio público, para efectos de la publicidad visual deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley, y las normas que lo modifiquen o adicionen, de conformidad con el estudio técnico especial para su localización que para el efecto realice la administración.

PARAGRAFO: En todo caso, no se permitirá la ubicación de vallas publicitarias en las vías paisajísticas, entre otras el parque lineal de Santa Elena y Zanjón Oscuro, ni la destinación de más de una valla por estructura. No se permitirá la colocación de pasacalles en el Municipio de Puerto Tejada, sin perjuicio de lo contenido en la Ley.

ARTICULO 272: ESTUDIO TÉCNICO. El Estudio Técnico de que trata el artículo anterior será realizado por la Secretaría de Planeación Municipal y hará parte integral del Plan Especial del Espacio Público y en él se analizarán y definirán los impactos de la publicidad visual en los diferentes sectores de la ciudad, teniendo en cuenta:

1. Las restricciones de las zonas de preservación urbanística, arquitectónica, patrimonial o ambiental.
2. Las normas urbanísticas generales sobre actividades, alturas y especificaciones de las áreas donde se pueda localizar la publicidad.
3. El radio visual y alcance de la publicidad.
4. El tipo de vías sobre el cual puede localizarse la publicidad.

DE LA NORMA COMPLEMENTARIA

ARTICULO 273: NORMAS COMPLEMENTARIAS. En desarrollo de las previsiones contenidas en la norma general sobre las actuaciones urbanísticas, las áreas de actividad y los tratamientos, las normas complementarias estarán constituidas además de los Programas y Proyectos por las acciones y actuaciones urbanísticas relacionadas con Planes Parciales y los Planes Especiales contenidos en el presente Acuerdo y por los reglamentos que deban expedirse para regular y determinar operaciones urbanas específicas dentro de las cuales estarán los parámetros de uso e intensidad y los casos excepcionales. Entre otras, harán parte de las normas complementarias:

1. La regulación de actividades permitidas y no permitidas al interior de las distintas porciones diferenciables dentro de un área de actividad.
2. La reglamentación de parámetros volumétricos para la edificación en los diferentes sectores contenidos dentro de un mismo polígono de tratamiento.
3. La adopción de modalidades específicas de aplicación de las normas urbanísticas en Planes Parciales y otros planes y programas especiales.
4. La localización de terrenos y la asignación específica de porcentajes para vivienda de interés social en cada uno de los Planes Parciales, cuyo objeto sea desarrollo de vivienda en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

5. La reglamentación específica para el manejo del espacio público, los usos y las volumetrías en programas de renovación urbana.
6. Las modalidades de ejecución de las políticas de vivienda de interés social y de tratamientos de reordenamiento y mejoramiento integral.
7. Las demás permitidas por la Ley.

COMPONENTE REGLAMENTARIO

ARTICULO 274: DEL CONTENIDO DEL COMPONENTE REGLAMENTARIO: constituyen elementos integrantes del componente reglamentario los siguientes aspectos: La zonificación del territorio incluido en el ámbito de aplicación del mismo según áreas de actividad; la reglamentación de los usos del suelo para cada área; las normas y reglamentos de carácter general. El presente reglamento se complementará en forma integral con las normas par el sector Rural del Municipio que abarcará el área comprendida entre el perímetro urbano y los límites del Municipio definidos.

ARTÍCULO 275: DE LAS MODIFICACIONES. El Alcalde Municipal presentará periódicamente a consideración del Concejo Municipal, los proyectos de Acuerdos que se estimen necesarios para efectuar las modificaciones o actualizar las normas contenidas en este Acuerdo de conformidad con los estudios que sobre tendencias de desarrollo presente el Municipio. El Reglamento del Código Urbanístico será sometido a revisión total en un plazo no mayor a tres, (3), años.

ARTÍCULO 276: DE LA ESTRUCTURA URBANA. Adóptase como estructura urbana la resultante de la interacción de tres sistemas básicos: El sistema natural y paisajístico y de espacios públicos; el sistema de área de actividad; y, el sistema vial, lo cual da como resultado la definición de un núcleo central que conforma un área de Actividad Múltiple, a partir de la cual se desprenden ejes viales estructurantes que integran subcentros de actividades mixtas, conformándose así una estructura radial que encierra entre los ejes las diferentes áreas de actividad de la ciudad.

ARTÍCULO 277: DE LA REGLAMENTACIÓN. La Secretaría de Planeación Municipal, será la Dependencia Orgánica encargada de presentar al Alcalde los proyectos que se requieran a efectos de permitir, no sólo la óptima aplicación de lo aquí dispuesto sino el constante desarrollo del municipio. Estos una vez sean avalados pasan a estudio y aprobación por el Honorable Concejo Municipal.

DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTICULO 278: DEFINICIÓN Y OBJETO. Los tratamientos establecen el alcance de las actuaciones de parcelación o subdivisión de lotes, de urbanización y edificación que pueden ser emprendidas por los sectores público y privado sobre el suelo urbano, el suelo de expansión y el suelo suburbano en un sector o zona específica de la ciudad.

El tratamiento determina, además, la modalidad de ejecución de la actuación, las características que la diferencian y las condiciones a las cuales está sujeta. Como consecuencia directa de sus objetivos normativos, el tratamiento determina la forma y la intensidad del aprovechamiento del suelo en edificación y fija límites a la transformación y reconstrucción de sus elementos construidos, lo cual incluye el espacio público y las propias edificaciones, mediante la determinación de índices de ocupación, índices de construcción y la regulación de otros elementos determinantes de la forma y la volumetría del asentamiento urbano.

ARTICULO 279: LOS ELEMENTOS DE LA NORMA SOBRE TRATAMIENTOS. El sector delimitado con el propósito de definirle su tratamiento se denomina Área de Tratamiento y su delimitación se realiza tomando en consideración los siguientes aspectos:

1. La ocupación del suelo, para lo cual se subdivide en:
 - Urbanizable no urbanizado
 - Urbanizado no edificado
 - Edificado
2. El nivel de consolidación del proceso de urbanización, según se encuentre:
 - Completo
 - Incompleto
3. El estado del espacio público y de las edificaciones, de acuerdo con:
 - Su adecuación o inadecuación funcional
 - Su grado de deterioro
4. La tipología y las notas características del espacio público y las edificaciones, consideradas individualmente y a escala de una zona homogénea según la valoración:
 - Urbanística
 - Histórica
 - Arquitectónica
 - Ambiental

ARTICULO 280: CLASES DE TRATAMIENTOS. Determinan la clasificación de una zona relativamente homogénea de la ciudad dentro de un área de tratamiento la concurrencia de un conjunto de características relativas a la ocupación del suelo; al estado y grado de la consolidación del proceso de urbanización, así como de las edificaciones y la valoración de las mismas y los elementos constitutivos de la Morfología urbana.

Se adoptaran Los siguientes tratamientos:

1. Tratamiento de Desarrollo - D -
2. Tratamiento de Consolidación - C -
 - Tratamiento de Consolidación Urbanística - CU-
 - Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada - CDM -
 - Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón - CCP -
 - Tratamiento de Consolidación Urbana con Cambio de Patrón del Espacio Público - CUCP/EP -
3. Tratamiento de Renovación - R -
 - Tratamiento de Renovación por Redesarrollo - RR -
 - Tratamiento de Renovación por Rehabilitación - RRH -
4. Tratamiento de Preservación - PAAC -
 - Tratamiento de Preservación Urbanística - PU -
 - Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural - PAAC-
 - Tratamiento de Preservación Ambiental - PAM -
5. Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral - RMI -

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

-- Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria - RMI/IC -

PARAGRAFO 1: Las Áreas de Tratamiento se encuentran delimitadas en el Ver Plano No. 21/45 y 39/45 - Anexo 1 que hacen parte integrante del presente Acuerdo.

PARAGRAFO 2: El Cuadro Áreas de Tratamiento Urbanístico y Alturas Básicas para Edificación permitidas en sus Polígonos, establece en la correspondiente pieza urbana la identificación de los polígonos, el código consecutivo de su identificación, el tratamiento (Ver Plano No. 21/45) y la altura básica mínima.

La altura básica mínima determinará dentro del correspondiente polígono normativo y sus sub-áreas de manejo, los índices de construcción y las volumetrías edificatorias en cada sector con un tratamiento y una normativa de usos relativamente homogéneos.

Este cuadro hace parte integral del presente capítulo y las fichas normativas lo asumirán como elemento indispensable de partida para la expedición de las normas complementarias.

ARTICULO 281: EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El Tratamiento de Desarrollo regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas; también regula la edificación de suelos urbanizados pero no edificados, la cual consiste en la construcción de los edificios y las instalaciones requeridas para realizar eficazmente y con arreglo a las regulaciones que lo rigen las actividades permitidas en las correspondientes zonas del polígono normativo.

ARTICULO 282: FORMAS DE REGULACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El proceso de desarrollo es objeto de dos formas de regulación, dependiendo de la localización y extensión de los predios a desarrollar:

1. Predios Urbanizables no Urbanizados tanto en el suelo de expansión como en el suelo urbano, a desarrollar a través del Plan Parcial. Esta forma se regula por las disposiciones contenidas en la Ley y establecidas en el presente Acuerdo.
2. Los predios Urbanizables no Urbanizados en suelo urbano contenidos dentro de áreas ya urbanizadas, con extensión menor a 20.000 M² de área neta urbanizable; y los predios urbanizados no edificados dentro del suelo urbano. Los procesos de urbanización y edificación para uno y otro caso, se regula el presente Acuerdo.

PARAGRAFO: Para todos los efectos relacionados con este Acuerdo, lo mismo que para la correcta aplicación de la participación en plusvalía de que trata la ley, se entenderá por:

- Área Bruta Urbanizable: La que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
- Área Neta Urbanizable: La resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a reservas del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.)
- Área Útil: La resultante de restarle al área neta urbanizable el área de cesiones obligatorias para vías locales, zonas verdes, parques y las cesiones para equipamiento comunal.

ARTICULO 283: TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PLANES PARCIALES. Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

1. En suelo de expansión: 1 hectárea en adelante del área bruta, como mínimo.
2. En el suelo urbano: 0.5 hectáreas de área bruta urbanizables, como mínimo en áreas sujetas a tratamiento de renovación. (MODIFICADO PLENARIA)

PARÁGRAFO 1: La Secretaría de Planeación Municipal, verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este tipo de predios, el La Secretaría de Planeación Municipal, podrá redelimitar el área objeto del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2: Solo una vez que se realicen los proyectos urbanísticos nuevos se podrá solicitar al IGAC su incorporación al suelo urbano.

PARÁGRAFO 3: Las áreas de expansión provistas en este Plan que no se hayan desarrollado en un tiempo de máximo de 3 años serán incorporadas nuevamente a la zona rural.

ARTICULO 284: NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1. Generación de espacio público.** En los predios en que se adelante proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:
 - a) Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:
 - b) Las áreas de cesión de la malla vial de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.
 - c) Áreas de cesión pública: para espacio público efectivo equivalente al 15% del área bruta y para equipamientos, equivalentes al 5% del área bruta.

En los planes parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales institucionales y equipamientos.

1. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

- a. **Distribución Espacial.** El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 30% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 2000 M².
- b. **Localización y Acceso.** En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa, en zonas de amenaza por crecientes o por fenómenos colaterales de sismos o en predios con pendientes superiores a 45º o 100% o en cualquier predio de imposible urbanización.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

- c. **Configuración Geométrica.** Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:
 - d. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - e. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de Cesión se regulan por las siguientes proporciones:
 - Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 20 metros
 - Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.
 - Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el plan parcial
 - Se exceptúan de estas normas:
 - a. Con relación a los predios cuyo total de cesión pública para parques y equipamientos sean menores a 600 M², podrán cancelar su equivalente en dinero al Fondo de Tierras de Valorización Municipal, para el pago compensatorio de cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos, según lo dispuesto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, si así lo autoriza el respectivo Plan Parcial.
 - b. Equipamientos Colectivos. Se regirán por las normas contempladas en el capítulo correspondiente.
- 3. Sistema de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo.** Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el PBOT. pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El Sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:
- a. **Áreas Generadoras.** Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las siguientes:
 - Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.
 - Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.
 - b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Municipio libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

- c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo.
- d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:
 - Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.
 - Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista del geológico, del riesgo y de la capacidad portante.

4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.

- a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 metros de lado o en súper manzanas de 220 metros de lado, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local que tendrá en cuenta estas dimensiones de manzaneo para sus esquemas básicos viales.
- b. Para proyectos que elijan desarrollarse a partir de un módulo para su organización espacial deberán dejar una vía cada 110 metros y si se agrupan en súper manzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques, o en mayores secciones de las vías de acceso.
- c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente.

5. Modalidades del Desarrollo Urbanístico en función de la Dotación de Infraestructura.

- a. Desarrollo Normal: Se aplica a predios cuyas condiciones de ordenamiento y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domiciliarios, requiere un proceso de gestión a cargo del urbanizador.
- b. Desarrollo Progresivo: Se aplica a proyectos de vivienda de interés social por sistema de loteo, cuyas condiciones de ordenamiento permiten que algunas redes domiciliarias y obras finales se completen, de manera progresiva, según requisitos que determinará el Plan Parcial correspondiente.

6. Sistemas de Organización Espacial de Unidades Prediales.

- a. **Sistema de Loteo Individual.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	84 M ²	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 M ²	7 metros

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

La densidad e índices de ocupación y construcción para la construcción de Viviendas de Interés Social, adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

- Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:
 - * Altura máxima: 3 pisos
 - * Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 M² y lado menor de 2 metros.

PARAGRAFO: Para la construcción de vivienda de interés social por gestión de construcción individual, sobre áreas de dimensiones menores a las aquí establecidas, deberán sujetarse a la reglamentación que para el efecto expida la Secretaría de Planeación Municipal. Tal reglamentación deberá expedirse en el término de dos (2) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

b. Sistema de Agrupación o de Conjunto. Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal o copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado en superlotes o en agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad. Los proyectos bajo sistema de agrupación se adelantarán en superlotes con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeada por espacio público. Los proyectos adelantados por el sistema de agrupación se regulan por las siguientes condiciones:

Agrupación Unifamiliar No Vivienda de Interés Social

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.65	0.70
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Agrupación Unifamiliar Vivienda de Interés Social

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.70	0.78
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Proyectos Comerciales y de Servicio de Escala Metropolitana o Urbana

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Índice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Proyectos Industriales

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.30	0.35
Índice máximo de Construcción (IC)	0.80	1.10

ARTICULO 285: PORCENTAJES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LOS PLANES PARCIALES. Para suelos de expansión urbana ligada al perímetro urbano se exige se destine para programas de Vivienda de Interés Social subsidiable, mínimo 80% del área útil de cada plan parcial, acorde con la estructura demográfica del Puerto.

ARTICULO 286: EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El Tratamiento de Consolidación se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado en su totalidad o en tal proporción que se puede asumir genéricamente que a su interior sólo quedan vacantes lotes individuales, predios ya urbanizados y excepcionalmente, predios no urbanizados con un área neta urbanizable inferior a 20.000 m².

El grado de consolidación está determinado por la dinámica de ocupación del suelo, entendiéndose por ello la mayor o menor tendencia a que en los sectores concernidos se presenten modificaciones en la intensidad de ocupación del suelo, transformando las edificaciones preexistentes.

El Tratamiento de Consolidación asume que es conveniente preservar las características y la disponibilidad del espacio público creado por el proceso de urbanización, el cual deberá ser intervenido solamente por poderosas razones funcionales surgidas de las necesidades de accesibilidad y transporte; que los sectores concernidos son completos urbanísticamente, es decir, cuentan con toda la infraestructura de servicios públicos urbanos; y que la regulación de su dinámica edificatoria debe atender fundamentalmente a la consolidación de su carácter tradicional, o a su transformación moderada o mayor de manera que no sobrepase el potencial de la infraestructura y el espacio público disponible. Según el grado de las transformaciones permitidas en el proceso de edificación o reedificación se clasifica en tres grupos:

1. Consolidación Urbanística.
2. Consolidación con Densificación Moderada.
3. Consolidación con Cambio de Patrón.

ARTICULO 287: LA CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA. La Consolidación Urbanística se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

ARTICULO 288: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales, para lo cual, cualquier intervención sobre las edificaciones existentes no podrá modificar la altura máxima permitida por la última norma vigente en la correspondiente sub-área de manejo y tendrá que respetar los parámetros vigentes en materia de retrocesos, aislamientos, antejardines, parqueaderos, voladizos y pórticos.

En este tratamiento sólo se podrá intervenir el trazado urbano obedeciendo a los requerimientos del Plan Vial de Tránsito y Transporte. Para todos los demás efectos se conservará el trazado vial existente.

ARTICULO 289: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN. La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. El tratamiento se propone orientar y promover estas transformaciones buscando un nuevo nivel de equilibrio, intensificando sustancialmente los patrones de aprovechamiento del suelo a fin de alcanzar un uso más eficiente de la ciudad construida.

ARTICULO 290: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

ARTICULO 291: FACILITACIÓN DE ACTUACIONES EN ÁREAS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Y CAMBIO DE PATRÓN. En áreas de actividad económica predominante con tratamiento de consolidación con densificación moderada y con cambio de patrón, se permitirá elevar los índices de construcción en 0.5, a través de la recepción de derechos de construcción y desarrollo. A petición de los particulares interesados, se podrán definir unidades de actuación urbanística de por lo menos una (1) manzana, de manera que posibilite la aplicación de instrumentos como reajuste de tierras, reintegro inmobiliario, reparto de cargas y beneficios previo concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación sobre el esquema básico propuesto. Este procedimiento también podrá ejecutarse en las áreas de actividad residencial con dichos tratamientos, pero la adición al índice de construcción será definida de acuerdo con las reglamentaciones que para cada sub-área de manejo contemplen las fichas normativas.

ARTICULO 292: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Este tratamiento está orientado a regularizar la incorporación al suelo urbano de aquellas zonas de la ciudad que previamente se desarrollaron en forma parcial, bajo modalidades de ocupación del suelo como la parcelación y la subdivisión de predios para la edificación de viviendas por agrupación o en lotes individuales, y en las cuales no se previeron o no se han realizado efectivamente las cesiones para espacio público requeridas para integrarlas al sistema urbano de vías y de espacio público en general.

La intervención sobre áreas sujetas al tratamiento de consolidación con cambio de patrón del espacio público, busca evitar la degradación irreparable de las condiciones de accesibilidad y conectividad de los asentamientos afectados; contener los procesos de ocupación de suelo urbano con modalidades suburbanas o de transición no ajustadas a las condiciones de vida urbana; y asegurar que todas las partes constitutivas de las diferentes piezas de la ciudad culminen y consoliden su proceso de urbanización y edificación como elementos urbanísticos funcionalmente articulados e integrados a los sistemas de movilidad y accesibilidad, así como al manejo del sistema de espacio público en sus diferentes componentes naturales y construidos.

ARTICULO 293: NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO CON CAMBIO DE PATRÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

1. La ficha normativa definirá las distintas sub-áreas de manejo dentro del polígono normativo, tomando en consideración los requerimientos y escala urbana de la intervención requerida para completar los sistemas viales y de espacio público.
2. En adelante, los vacíos urbanos con áreas superiores a 2.000 m² urbanizables sólo podrán desarrollarse mediante Plan Parcial.
3. Los vacíos con áreas netas urbanizables inferiores a 20.000 m² se desarrollarán solamente por modalidades de agrupación y conjuntos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones.
4. Las normas sobre antejardines, aislamientos, cerramientos y parqueaderos en los nuevos desarrollos deberán cumplir rigurosamente con las normas generales.
5. La Secretaria de Planeación Municipal conjuntamente con las entidades municipales competentes, definirá el trazado y las características de la malla vial principal y colectora.
6. Los lotes o agrupaciones preexistentes que no hayan ejecutado las cesiones de espacio público que les corresponden, deberán legalizar su situación realizándolas efectivamente de acuerdo con la norma vigente al momento en que se obtuvo la correspondiente licencia para la actuación urbanística contemplada.
7. El conjunto de acciones que deben ser ejecutadas para adelantar el proceso de consolidación con cambio de patrón del espacio público, será sistematizada por la Secretaría Municipal de Planeación por medio de un Programa de Regularización por Consolidación del Espacio Público, y las regulaciones resultantes se incorporarán al correspondiente polígono y a la ficha normativa.
8. Si no es posible obtener las cesiones obligatorias faltantes, bien porque no lo contemple la norma vigente a la expedición de la licencia o porque los actuales propietarios no accedan a realizarlas voluntariamente, el Municipio en todo caso queda autorizado a efectuar las obras y las afectaciones requeridas a través de la modalidad de valorización por beneficio local.

ARTICULO 294: RENOVACIÓN. El Tratamiento de Renovación se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio drástico en su localización relativa. Sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, deterioro ruinoso y han transformado casi por completo o totalmente sus usos originales. Se encuentran conexas con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, en algunos sectores desempeñan funciones propias de la escala urbano - regional y en otros se encuentran subutilizados. Por su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redefinición total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

ARTICULO 295: RENOVACIÓN POR REDESARROLLO. La Renovación por Redesarrollo corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

ARTICULO 296: RENOVACIÓN POR REHABILITACIÓN. Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas sub-zonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

ARTICULO 297: NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN.

1. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales. En las actuaciones de Renovación por Redesarrollo se harán los replanteamientos indispensables del espacio público requeridos por las Unidades de Actuación o por los Planes Parciales que se definan, y el espacio público resultante del reintegro de tierras deberá ser igual o mayor al espacio preexistente según lo determine la Secretaria de Planeación Municipal.
2. La modalidad de Renovación por Rehabilitación permitirá intervenciones limitadas sobre el espacio público, tendientes especialmente a su reestructuración, reapropiación e incremento de su disponibilidad, especialmente a través de la generación de elementos que tengan como finalidad fomentar el uso del espacio público, tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas.
3. Las alturas permitidas serán el resultado de lo que se establezca en los Planes Parciales. En el caso de aquellos polígonos donde es posible o donde se permiten en algunas sub-áreas actuaciones de iniciativa privada, las fichas normativas fijarán las alturas máximas permitidas.
4. El tratamiento de Renovación en sus dos modalidades (Redesarrollo y Rehabilitación) permitirá en todos los casos un cambio de la actividad preexistente, siempre y cuando no vaya en detrimento de la calidad física, espacial y ambiental, de acuerdo con las directrices emanadas del Plan Parcial y/o las reglamentaciones surgidas de la ficha normativa.

ARTICULO 298: PRESERVACIÓN. El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

ARTICULO 299: PRESERVACIÓN URBANÍSTICA. Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época o morfologías de singular valor tipológico.

ARTICULO 300: PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, ARTÍSTICA Y CULTURAL. Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares.

ARTICULO 301: PRESERVACIÓN AMBIENTAL. Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados.

ARTÍCULO 302: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN Este tratamiento está relacionado con la preservación del Patrimonio Urbano del cual trata el presente Acuerdo.

1. Este tratamiento podrá ser aplicado a monumentos individuales y a conjuntos urbanos especiales, como las zonas de interés histórico. Las modalidades de preservación pueden ser aplicadas a un polígono de manera independiente o también dos o más modalidades pueden aplicarse simultáneamente a un mismo polígono normativo. Por ejemplo, Preservación Urbanística y Arquitectónica; Preservación Urbanística - Ambiental.
2. Los elementos de preservación arquitectónica que constituyen monumentos aislados, aparecerán identificados en la ficha normativa del polígono en la cual están localizados. En la ficha normativa se identificará el contexto inmediato que debe ser preservado conjuntamente con el inmueble y las condiciones bajo las cuales los inmuebles adyacentes podrán hacer tránsito a la plena aplicación de las normas imperantes para la sub zona; en este caso se establecerán las condiciones para acordar la generación de los derechos de construcción y desarrollo que impliquen estas restricciones. La Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos.

ARTICULO 303: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL. Este tratamiento comprende sectores cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de infraestructura, e inadecuado en cuanto a su organización espacial y las condiciones del espacio público. Generalmente se trata de asentamientos de origen informal, en los cuales la edificación de la vivienda también presenta características de precariedad y se encuentran apenas en proceso de integración al suelo urbano. El tratamiento se orienta a reordenarlos y/o a reequiparlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad.

ARTICULO 304: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA. Se aplica a los sectores que requieren completar las deficiencias en cuanto a equipamiento y espacio público, mediante la continuidad de procesos ya iniciados.

ARTICULO 305: NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.

1. Componentes de la Intervención en el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante.
 - a. Accesibilidad, malla vial arterial, colectora local articulada con el sistema vial principal
 - b. Reestructuración general y creación del espacio público
 - c. Desarrollo y complementación de la infraestructura de servicios públicos
 - d. Construcción de equipamiento comunitario
 - e. Reasentamiento de viviendas en suelos de protección por amenazas naturales
 - f. Mejoramiento de viviendas
 - g. Recuperación de Áreas de Protección Ambiental y Paisajística.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

2. Componentes de la intervención en el reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria.

3. Los mismos componentes que el numeral anterior, pero la intervención sobre las redes de servicios públicos así como sobre el equipamiento se orientan a completar y consolidar tanto urbanística como edificatoriamente procesos ya iniciados.

ARTICULO 306: MODALIDADES DE INTERVENCIÓN. Las acciones orientadas tanto a las intervenciones estructurantes en asentamientos ya incorporados al perímetro urbano como a las que requieren ser incorporadas como resultado de la ejecución del procedimiento contemplado en la Ley, se harán a través de Planes y Programas de Mejoramiento Integral, los cuales harán parte del Proyecto Estructurante de Vivienda y Mejoramiento.

Los planes particulares y programas específicos de este componente estructurante, se formularán por iniciativa del sector público o por la iniciativa conjunta de comunidades, ONG's y sector público. Las características básicas de estos planes y programas serán las siguientes:

- 1. Integralidad de la Intervención.** Significa que en ellos deben confluir coordinadamente las acciones y recursos de los distintos agentes involucrados, incluidas las diferentes empresas, establecimientos, departamentos, secretarías y direcciones del Municipio, para la ejecución coordinada de las acciones sectoriales requeridas para el mejoramiento conjunto de la vivienda y el entorno.
- 2. Uso de Instrumentos de Gestión.** Que permitan la ejecución de operaciones que incluyen unidades de actuación, reajuste de tierras y reintegración inmobiliaria, la recepción de compensaciones para espacio público provenientes de otras áreas y la disponibilidad de subsidios para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, entre otros.
- 3. Asignación de Recursos.** Dando prioridad en la destinación de los ingresos provenientes de la participación en plusvalía, a la vivienda de interés prioritario (VIP) y a los distintos componentes del mejoramiento integral.
- 4. Tipo de Vivienda y Modalidad de Urbanización.** Las fichas normativas identificarán el tamaño de los lotes y sus relaciones de frente y fondo, así como las especificaciones de espacio público a construir. La Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces mediante Resolución establecerá las condiciones del proceso y las metas, acciones y obras que se deben ejecutar para proceder a la regularización e incorporación del asentamiento respectivo. El proceso de urbanización y edificación de vivienda se hará bajo la modalidad de desarrollo progresivo.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Cuadro de Tratamientos y Escalas de Intervención

TRATAMIENTO	CLASIFICACION	ESCALAS DE INTERVENCION					NOMENCLATURA
		Edificatoria	Morfología (Manzanas)	Espacio Público	Suelo Urbano	Suelo de Expansión	
Desarrollo		I	I	I	I	I	D
Consolidación	Urbanística	I	I		I		C.U.
	Con Densificación Moderada	I			I		C.D.M
	Con Cambio de Patrón	I	I		I		C.C.P
	Con Cambio de Patrón del Espacio Público			I	I		C.C.P - E.P
Renovación	Por Redesarrollo	I	I	I	I		R.R
	Por Rehabilitación	I	I	I	I		R.R.H
Preservación	Urbanística		I	I	I		P.U
	Arquitectónica, Artística y Cultural	I			I		P.A.A.C
	Ambiental			I	I		P.A
Reordenamiento y Mejoramiento Integral	De Intervención Estructurante	I	I	I	I		R.M.I - I.E
	De Intervención Complementaria	I		I	I		R.M.I - I.C

NOTA: El cuadro precisa las distintas escalas de intervención que implica cada tratamiento en cuanto a la edificación, la retícula urbana, el espacio público y localiza el suelo urbano de su acción.

CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES.

ARTÍCULO 307: Para actuar sobre los inmuebles que se detallan en este Acuerdo como clasificados en el Patrimonio Cultural y Ambiental Municipal, deberá tramitarse los permisos de acuerdo con la tipología que puede ser:

- Conservación Integral
- Conservación Especial
- Conservación Tipológica
- Conservación Parcial

ARTÍCULO 308: CONSERVACIÓN INTEGRAL. Están sujetos a esta categoría los inmuebles que poseen calidades excepcionales en el ámbito de la historia urbana de Puerto Tejada. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características originales del inmueble en su

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

totalidad, al igual que las intervenciones posteriores que revistan interés histórico o artístico, garantizar su conservación en óptimas condiciones y enfatizar o señalar los elementos y valores que así lo ameriten.

ARTÍCULO 309: CONSERVACIÓN ESPECIAL. Están sujetos a esta categoría los inmuebles singulares de carácter no monumental que tiene un alto interés y valor regional y local, por lo que ameriten protección especial. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características estructurales originales del inmueble, al igual que las intervenciones posteriores que revistan interés histórico o artístico enfatizando los elementos y valores que así lo ameriten.

ARTÍCULO 310: CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. Están sujetos a esta categoría de Conservación Tipológica que contienen reconocidas calidades arquitectónicas, técnicas, históricas y que conforman conjuntos urbanos homogéneos, por medio de los cuales es posible comprender el desarrollo urbano de la ciudad en el tiempo. Las intervenciones en estos inmuebles tienen por objeto su adaptación a condiciones normales de habitación o uso, acorde con la evolución lógica de la tipología, sin desfigurara su organización espacial. La adaptación del inmueble debe partir de la preservación, recuperación y realce os elementos tipológicos formales y estructurales de la edificación, entre los cuales se señalan: La fachada, los espacios de carácter singular, los muros principales antigua, los patios y traspatios en su calidad de espacios ambientales al aire libre y los elementos de cubierta tales como armadura, tejado y cielo raso.

ARTÍCULO 311: CONSERVACIÓN PARCIAL. Esta categoría se dirige a los inmuebles que perteneciendo originalmente a las tipologías tradicionales, han sufrido intervenciones que han afectado notoriamente al inmueble pero que aun así poseen fragmentarios valores arquitectónicos, estéticos o ambientales que se pueden destacar o recuperar.

EQUIPAMIENTO Y PATRIMONIO CULTURAL Y ESPACIO PÚBLICO Se clasifican en las tipologías de conservación, los siguientes:

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Estación de Combustibles	Calle 15. / Carrera 22.

CONSERVACIÓN INTEGRAL

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Parque Principal	Carreras 19 y 20 / Calles 15 y 16.
Alcaldía	Esquina Carrera 19. / Calle 17.
Casas con portones	Donde Existan

CONSERVACIÓN ESPECIAL

Nombre del Predio	Dirección / Ubicación
Casa Cural	Esquina Carrera 19 y 20 / Calle 15
Iglesia	Esquina Carrera 20. / Calle 15
Puente Antiguo sobre Río Palo	Calle 15 Carrera 22

CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

Parágrafo 1: Compete a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces la supervisión, control y aplicación de normas de intervención en los lugares de interés histórico, arquitectónico y cultural que se detallan en el presente artículo. En virtud de lo cual:

PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

Recibirán las solicitudes y atenderán los trámites que se deban adelantar ante el Consejo Nacional de Monumentos y el Centro filial del Cauca.

Aprobar las reparaciones, mantenimiento y conservación en inmuebles y predios clasificados en el presente artículo.

Expedir las licencias y permisos para las obras y usos, previo estudio y autorización de la autoridad competente de Monumentos Nacionales.

Solicitar a la autoridad de policía, la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación, o que poseyéndola se aparte de las obras o planos autorizados.

Parágrafo 2: Compete a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, preparar un listado de los inmuebles que se deban clasificar en las categorías de: Conservación Integral, Conservación Especial, Conservación Tipológica, Conservación Parcial.

Parágrafo 3: El siguiente es el cuadro donde se consignan los tipos de obra permitidos en cada categoría de intervención, así como la instancia de decisión correspondiente:

TIPOS DE OBRA	CATEGORIAS DE INTERVENCION		
	Conservación Integral	Conservación Especial	Conservación Tipológica Y Conservación Parcial
ADECUACION	CM	CFM	CTPM
AMPLIACIÓN	*	CFM	CTPM
CONSOLIDACIÓN		CFM	CTPM
DEMOLICIÓN	*	*	*
INTEGRACIÓN / LIBERACION	CM	CFM	CTPM
MANTENIMIENTO	CM	CTPM	CTPM
RECONSTRUCCION PARCIAL	CM	CFM	CTPM
REMODELACIÓN	*	*	*
REPARACIÓN	CM	CFM	CTPM
RESTAURACIÓN	CM	CFM	CTPM
SUBDIV. COPROPIETARIOS	*	*	CTPM

INSTANCIAS DE DECISION: CM: Consejo de Monumentos Nacionales

CFM: Centro Filial monumentos Nacionales Cauca

CTPM: Consejo Técnico de Planeación Municipal

* No se admite intervención.

CATEGORÍAS DE INTERVENCION

ARTÍCULO 312: INFORME DE REGLAMENTACION INMEDIATA Y DE CORTO PLAZO DEL PBOT. En los siguientes seis meses, de entrada en vigencia el presente Acuerdo, cada una de las Secretarías y dependencias comprometidas con acciones de gestión, reglamentación o control del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se adopta con este Acuerdo, deberán entregar al despacho del Alcalde y a la Secretaría de Planeación un informe escrito sobre los plazos, los asuntos y la propuesta de actuación para complementar el PBOT que les corresponde. Igualmente deberá definir las comisiones internas con responsables, cronograma y recursos necesarios para las acciones que les corresponden.

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

ARTÍCULO 313: PROGRAMA DE EJECUCIÓN. En el corto plazo se realizarán las actividades del Programa de Ejecución que será adoptado y que forma parte integral del presente PBOT el cual se anexa como Plan Plurianual en el Documento Técnico de Soporte, el cual recoge todos los proyectos de la Formulación de todos los Subsistemas que componen el territorio con sus respectivas asignaciones presupuestales.

ARTÍCULO 314: SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para el seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial La Secretaría de Planeación en el municipio acogerá herramientas metodológicas que desarrollará en los siguientes tres meses de entrada en vigencia del presente Acuerdo. Deberá presentar al Concejo Municipal el Sistema de Monitoreo, Seguimiento y Retroalimentación de este PBOT, e Informes semestrales sobre su Evaluación.

ARTÍCULO 315: COMPLEMENTARIEDAD EN LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA Y PRESUPUESTAL. La elaboración y ejecución del presupuesto anual, así como todas las acciones que adelante el gobierno municipal, se ajustarán a lo propuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, debiendo en el futuro y durante la vigencia 2006 – 2015, ceñir el Plan de Desarrollo Municipal a lo previsto en este Acuerdo, el cual es el Marco para todo el Desarrollo Municipal. Lo mismo ocurrirá con las iniciativas y proyectos que sean sometidos a la consideración y aprobación del Concejo Municipal y que estén relacionados con las materias de que trata el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 316: INFORME DE SEGUIMIENTO. El Alcalde divulgará este Acuerdo de Adopción y además presentará Informe Semestral de la Ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial al Consejo Territorial de Planeación y ante el Honorable Concejo Municipal, así como los ajustes al Plan Plurianual de inversiones a que haya lugar.

ARTÍCULO 317: SANCIONES. Queda facultado el Alcalde Municipal para reglamentar Mediante la oficina de Planeación Municipal, en el primer año de la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial, todas las actuaciones que producen las sanciones por violación a las normas urbanísticas y demás normas legales y la elaboración de los procedimientos a seguir para la correcta aplicación dentro del Territorio Municipal de las mismas y que son de su competencia, todas las sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el funcionario que la impuso y de apelación ante el Alcalde en los términos consagrados en el Decreto Ley 1 de 1984, Artículo 50, Código Contencioso Administrativo.

PARAGRAFO: Las sanciones impuestas por la autoridad Municipal competente no eximen de la responsabilidad penal o civil a que haya lugar, por violación a otros preceptos legales.

ARTÍCULO 318: SEGUIMIENTO Y CONTROL. Para la realización del seguimiento y control por parte de la CRC, se remitirá el Acuerdo en copia auténtica dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles a su sanción por el Alcalde.

Parágrafo: La copia del Acuerdo de que trata el artículo anterior, se remitirá en un ejemplar impreso de la totalidad de los documentos y una copia en medio magnético.

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 319: En caso de existir contradicción o diferendo de carácter administrativo, judicial o extrajudicial, se entenderá como prioritaria aquella norma que mejor proteja el interés colectivo de la población portejadena.

ARTÍCULO 320: VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Puerto Tejada, Cauca, a los 10 días del marzo del dos mil seis (2006)

BENJAMIN CARABALI RODRIGUEZ
Presidente
H. CONCEJO MUNICIPAL

LUZ MERY IBARBUEN V.
Secretaria General (E)
H. CONCEJO MUNICIPAL

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ACUERDO NO. DE 2006	1
DISPOSICIONES INICIALES.....	1
ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN	1
ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN.	1
ARTICULO 3. RECONOCIMIENTO ÉTNICO.	1
ARTICULO 4. HORIZONTE TEMPORAL O VIGENCIA.....	1
ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL.-	2
TITULO II.....	3
COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	3
ARTÍCULO 6 DENOMINACION DEL PLAN:.....	3
VISIÓN.....	4
TITULO III.....	4
POLITICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO.....	4
ARTICULO 7. POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS.....	4
AREAS DE RESERVA DEL MEDIO AMBIENTE	5
ARTICULO 8. DE LAS DEFINICIONES DEL SISTEMA AMBIENTAL SE ADOPTAN:.....	5
ARTICULO 9. POLÍTICAS, OBJETIVO Y ESTRATEGICAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO.	5
ARTICULO 11. OBJETIVOS:	6
ESTRATEGIAS GENERALES.....	6
ARTICULO 12. OBJETIVOS DEL SISTEMA HÍDRICO	7
ARTICULO 13. ESTRATEGIAS SISTEMA HÍDRICO.....	8
ARTICULO 14. OBJETIVOS PARA SUELOS.....	9
ARTICULO 15. ESTRATEGIAS PARA SUELOS	9
ARTICULO 16. OBJETIVOS PARA EL AIRE:	9
ARTICULO 17. ESTRATEGIAS PARA EL AIRE.	9
ÁREAS DE RESERVA HISTÓRICA CULTURAL.....	10
ARTICULO 18. POLÍTICAS, AREAS DE RESERVA HISTORICA CULTURAL Y FORTALECIMIENTO DE LA CULTURA PROPIA PORTEJADENA:	10
ARTICULO 19. OBJETIVO:	10
ARTICULO 20. ESTRATEGIAS.....	10
ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS	11
ARTICULO 21. POLÍTICA, ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS	11
ARTICULO 22. OBJETIVOS, ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.....	11
ARTICULO 23. ESTRATEGIAS PARA ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.....	11
SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL	13
ARTICULO 24. POLÍTICAS PARA EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIAL:	13
ARTICULO 25. OBJETIVOS	13
ARTICULO 26. ESTRATEGIAS.....	13
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS	13
ARTICULO 27. POLITICAS, SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMENTOS.....	13
ARTICULO 28. OBJETIVOS	13
ARTICULO 29. ESTRATEGIAS.....	13
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	14
ARTICULO 30. POLÍTICAS, EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	14
ARTICULO 31. OBJETIVO	14
ARTICULO 32. ESTRATEGIA	15
PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	16
ARTÍCULO 33. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES	16
ARTÍCULO 34.....	16
ARTÍCULO 35. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES	16
PARTE II.....	17
CLASIFICACION DEL SUELO CON PERIMETROS.....	17
SUELO RURAL	17
ARTICULO 36.....	17
SUELO URBANO.....	17
ARTICULO 37.....	17
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.....	18

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTICULO 38	18
SUELO DE PROTECCIÓN	18
ARTICULO 39	18
ARTICULO 40	19
ÁREA DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL:	19
AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: INDUSTRIA EXTRACTIVA	19
ARTICULO 41	19
ARTICULO 42	19
ARTICULO 43	19
ARTICULO 44	19
ARTICULO 45	19
ARTICULO 46	20
AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: RESERVA DE LA P.T.A.R.	20
ARTICULO 47	20
AREAS DE ACTIVIDAD DE MANEJO ESPECIAL: SUELOS AFECTADOS	20
ARTICULO 48	20
ARTICULO 49	21
ARTICULO 50	21
AREAS DE ACTIVIDAD DE PARQUE Y RECREACION.....	21
ARTICULO 51	21
ARTICULO 52	21
ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.....	22
ARTICULO 53	22
ARTÍCULO 54	22
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA.....	23
ARTICULO 55	23
ARTICULO 56	23
ARTÍCULO 57	23
AREA DE PROTECCION CORREDORES VIALES INTER REGIONALES.....	23
ARTICULO 58	23
ARTICULO 59	23
ARTICULO 60	23
ÁREAS DE UTILIDAD PÚBLICA	24
APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS.....	24
ARTICULO 61	24
ALCANTARILLADO PLUVIAL CANALES COLECTORES	24
ENERGÍA ELÉCTRICA SUB – ESTACIONES.....	24
ASEO 24	
ARTÍCULO 62	24
ALTERNATIVA NO 1.	24
ALTERNATIVA NO 2.	24
ARTÍCULO 63	25
ARTICULO 64	25
ARTICULO 65	25
ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS	25
ARTICULO 66	25
ARTICULO 67	25
ARTÍCULO 68	25
ÁREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES URBANAS	26
ARTÍCULO 69	26
AMENAZAS NATURALES POR INUNDACIONES URBANAS.....	26
AREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES RURALES.....	26
DEL SUELO URBANO	27
ARTICULO 70: DEL CARÁCTER Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	27
ARTÍCULO 71: DEL AMBITO	27
ARTÍCULO 72: DEL CONTENIDO DEL ESTATUTO URBANO.....	27

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 73: DE LAS MODIFICACIONES.....	27
ARTÍCULO 74: DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	27
ARTÍCULO 75: DE LA REGLAMENTACIÓN.....	28
ARTÍCULO 76: REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	28
ARTÍCULO 77.....	29
ARTÍCULO 78.....	29
ARTÍCULO 79.....	29
ARTÍCULO 80.....	30
ARTÍCULO 81.....	30
ARTÍCULO 82: EQUIPAMIENTO EN SERVICIOS SOCIALES: EDUCACIÓN – RECREACIÓN – CULTURA..	30
ARTÍCULO 83: EQUIPAMIENTO EN SERVICIOS SOCIALES: SALUD Y NUTRICION.....	30
NUTRICION Y MERCADEO.....	31
ARTÍCULO 84: EQUIPAMIENTO Y PATRIMONIO CULTURAL Y ESPACIO PÚBLICO.....	31
ARTÍCULO 85.....	33
ARTÍCULO 86: DE LA ZONIFICACIÓN POR ÁREAS DE ACTIVIDAD. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO	
33	
ARTÍCULO 87: DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD.....	33
ARTÍCULO 88. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.....	34
ARTÍCULO 89. CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO URBANO.....	34
ARTÍCULO 90. DEMANDAS DE SUELO DE EXPANSIÓN.....	34
SUELO DE EXPANSION URBANO 2006 - 2015.....	35
ARTÍCULO 91. METAS Y ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	35
DEL SUELO RURAL.....	36
ARTÍCULO 92.....	36
ARTÍCULO 93.....	36
ARTÍCULO 94: DEL CONTENIDO DEL ESTATUTO.....	36
ARTÍCULO 95.....	36
ARTÍCULO 96.....	36
ARTÍCULO 97.....	36
ARTÍCULO 98.....	36
ARTÍCULO 99: DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO. AREAS DE ACTIVIDAD.....	37
ARTÍCULO 100: AREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS NATURALES IDENTIFICADAS.....	37
ARTÍCULO 101. ÁREAS CON RESTRICCIONES POR AMENAZAS POTENCIALES.....	37
ARTÍCULO 102. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.....	38
ARTÍCULO 103. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	38
ARTÍCULO 104: ACTIVIDADES CON RESTRICCIONES.....	39
ARTÍCULO 105: AREA DE ACTIVIDAD DE VIVIENDA.....	40
LOS BANCOS.....	40
DISTRIBUCION VIVIENDA RURAL.....	40
ARTÍCULO 106.....	40
ARTÍCULO 107: REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	41
ARTÍCULO 108.....	41
ARTÍCULO 109.....	41
ARTÍCULO 110.....	41
ARTÍCULO 111.....	42
ARTÍCULO 112.....	42
ARTÍCULO 113: EQUIPAMIENTO SOCIAL ZONA RURAL.....	42
ARTÍCULO 114.....	42
PARTE V.....	42
USOS GENERALES DEL SUELO URBANO.....	42
ARTICULO 115: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS URBANOS.....	42
ARTICULO 116: ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANOS Y EN ÁREAS DE EXPANSIÓN.....	43
ARTICULO 117: CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS URBANOS.....	43
ARTICULO 118: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	43
ARTICULO 119: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	44
ARTICULO 120: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	44

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 121: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA CADA ÁREA DE ACTIVIDAD	44
PARA RESIDENCIAL NORMAL:	44
PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA:	44
ARTÍCULO 122	45
ARTÍCULO 123	45
ARTÍCULO 124	45
ARTÍCULO 125	45
ARTÍCULO 126	45
ARTÍCULO 127: DE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS	45
ARTÍCULO 128	46
ARTÍCULO 129	46
ARTÍCULO 130	46
ARTÍCULO 131	46
B. ORÍGENES DE IMPACTO URBANO:	46
C. ORÍGENES DE IMPACTO SOCIAL:	46
ARTÍCULO 132: DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS EN LOS EJES DEL SISTEMA VIAL URBANO	46
ARTÍCULO 133	46
ARTÍCULO 134	47
ARTÍCULO 135	47
ARTÍCULO 136: AREAS DE RESERVA AGRÍCOLA	47
ARTÍCULO 137: AREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA Y FORESTAL	47
ARTÍCULO 138: ÁREAS DE ACTIVIDAD DE PARCELAS PRODUCTIVAS	47
ARTÍCULO 139: AREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA	47
ARTÍCULO 140: ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA INDUSTRIAL. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.	48
ARTÍCULO 141	48
ARTÍCULO 142	48
CAPÍTULO	48
DE LAPARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA	48
CAMPESTRE Y/O VIVIENDA RURAL DISPERSA	48
ARTÍCULO 142: NORMAS	48
ARTÍCULO 143	48
ARTÍCULO 144	48
ARTÍCULO 145	49
ARTÍCULO 146	49
ARTÍCULO 147	49
ARTÍCULO 148	49
ARTÍCULO 149	49
ARTÍCULO 150: OCUPACIÓN CON OTROS USOS.	49
ARTÍCULO 151	50
ARTÍCULO 152: ESTACIONAMIENTOS.	50
ARTÍCULO 153	50
ARTÍCULO 154	50
ARTÍCULO 155	50
ARTÍCULO 156: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	50
PARTE VI.	51
PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS.	51
DEL PLAN VIAL DE TRANSITO Y TRANSPORTE.	51
ARTÍCULO 157. SISTEMA VIAL.	51
ARTÍCULO 158: AMBITO	51
ARTÍCULO 159: DEL CONTENIDO DEL PLAN VIAL.	51
ARTÍCULO 160: OBJETIVOS Y ACCIONES DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.	51
ARTÍCULO 161. JERARQUÍA DE LAS VÍAS URBANAS	51
ESTRUCTURA VIAL	51
SISTEMA DE CORREDORES VIALES INTER-REGIONALES	51
SISTEMA URBANO Y SUB-URBANO	51
CORREDORES VIALES INTER-REGIONALES.	52

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

SISTEMA URBANO SUBURBANO.....	53
VÍAS RURALES.....	56
ESTRUCTURAS DE INVERSIÓN POR PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	56
ARTÍCULO 162: DEL PLAN DE SERVICIOS BÁSICOS DOMICILIARIOS MPIO DE PUERTO TEJADA. :....	60
ACUEDUCTO.....	61
ALCANTARILLADO.....	62
ENERGÍA ELÉCTRICA.....	63
ASEO 63	
TELECOMUNICACIONES.....	64
ARTÍCULO 163: DEL PLAN DE ESPACIO PÚBLICO.....	65
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES:.....	65
INTERVENCIÓN CENTRO HISTÓRICO:.....	66
CIRCUITO ECOTURÍSTICO:.....	66
AFECTACIONES POR RESERVA PARA ESPACIO PÚBLICO.....	67
ARTÍCULO 164: DEL PLAN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA.....	67
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL (C.A.M):.....	72
INSTITUCIONES Y CENTROS EDUCATIVAS MUNICIPALES.....	72
ARTÍCULO 165: DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	73
PLANES PARCIALES.....	73
PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA.....	73
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.....	74
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN.....	75
PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN.....	75
PLAN PARCIAL DE ESPACIO PÚBLICO.....	75
PARTE VII.....	75
TRATAMIENTO Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.....	75
NORMAS URBANÍSTICAS.....	75
GENERALIDADES:.....	75
ARTÍCULO 166: COMPETENCIA DE LAS CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES.....	75
ARTÍCULO 167: ELEMENTOS DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL.....	76
ARTÍCULO 168: PREVALENCIA Y VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	76
ARTÍCULO 169. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	77
CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS.....	77
ARTÍCULO 170: DE LAS ZONAS VERDES.....	77
ARTÍCULO 171: DE LOS REQUISITOS DE ZONAS DE CESIÓN.....	77
ARTÍCULO 172: DE LAS PROHIBICIONES A ZONAS DE CESIÓN.....	77
ARTÍCULO 173: DEL USO Y DESTINACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.....	78
ARTÍCULO 174.....	78
ARTÍCULO 175: DE LA ADECUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.....	78
ARTÍCULO 176: DE LA NEGOCIACIÓN DE LAS ÁREAS VERDES.....	78
ARTÍCULO 177: DEL FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS.....	78
ARTÍCULO 178.....	79
ARTÍCULO 179.....	79
ARTÍCULO 180.....	79
ARTÍCULO 181.....	79
ARTÍCULO 182.....	79
ARTÍCULO 183: DE LAS EXCEPCIONES.....	80
ARTÍCULO 184.....	80
ARTÍCULO 185.....	80
ARTÍCULO 186.....	80
ARTÍCULO 187.....	80
ARTÍCULO 188.....	80
ARTÍCULO 189: DE LA CESIÓN DE VÍAS.....	80
ARTÍCULO 190.....	80
ARTÍCULO 191: DE LA ADECUACIÓN.....	81
ARTÍCULO 192.....	81

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTÍCULO 200: DE LOS REQUISITOS	82
ARTÍCULO 201: DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES	83
ARTÍCULO 202: DEL LOTEO INDIVIDUAL	83
ARTÍCULO 203: DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO.....	83
ARTÍCULO 204: DE LA URBANIZACIÓN DE CONJUNTO HORIZONTAL	83
ARTÍCULO 205: DE LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O MIXTAS	83
ARTÍCULO 206	84
ARTÍCULO 207	84
ARTÍCULO 208	84
ARTÍCULO 209	84
ARTÍCULO 210: DE LAS URBANIZACIONES DE DESARROLLO POR ETAPAS.....	84
ARTÍCULO 211: DE LOS VALORES AMBIENTALES	84
ARTÍCULO 212	85
ARTICULO 213	85
ARTICULO 214	85
ARTICULO 215	85
ARTICULO 216	85
ARTICULO 217	85
ARTÍCULO 218: DE LOS REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES.....	85
ARTÍCULO 219	85
ARTÍCULO 220	85
ARTÍCULO 221: DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	85
ARTÍCULO 222	85
ARTÍCULO 223: DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO URB. DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	86
ARTÍCULO 224: URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL Y DE CONJUNTO EN LOTEO INDIVIDUAL	86
ARTÍCULO 225	86
ARTÍCULO 226	86
ARTÍCULO 227	86
ARTÍCULO 228: NORMAS GENERALES.....	86
ARTÍCULO 229	87
ARTÍCULO 230	87
ARTÍCULO 231	87
ARTÍCULO 232	87
ARTICULO 233	87
TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS.....	87
ARTICULO 234: LICENCIAS.	87
ARTÍCULO 235: REQUERIMIENTOS Y PLAZOS PARA EXPEDIR LAS LICENCIAS.	88
ARTICULO 236: RESPONSABILIDAD DE QUIENES SUSCRIBAN PLANOS.....	88
ARTICULO 237: CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN.....	88
ARTICULO 238: CERTIFICADO DEL USO DEL SUELO.....	88
ARTICULO 239: PERMISO DE VENTA DE INMUEBLES.....	88
DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN INDUSTRIAL	88
ARTÍCULO 240	88
ARTICULO 241	88
ARTÍCULO 242	89
ARTÍCULO 243	89
ARTÍCULO 244	89
ARTICULO 245	89
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL:.....	90
ARTÍCULO 246	90
ARTÍCULO 247	90
ARTÍCULO 248	90
ESTACIONAMIENTO	92
ARTICULO 249: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE	92
ARTÍCULO 250: LIBRE TRÁNSITO	94

PROYECTO DE ACUERDO PBOI
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015

ARTICULO 251	95
ARTICULO 252: NORMAS PARA LA RED DE ANDENES	95
ARTICULO 253: NORMAS PARA PASEOS PEATONALES	96
ARTICULO 254: NORMAS PARA PLAZAS	96
ARTICULO 255: NORMAS PARA PUENTES Y ENLACES PEATONALES	96
ARTICULO 256: PARÁMETROS DE DISEÑO PARA ZONAS BAJAS Y ALEDAÑAS DE PUENTES PEATONALES Y VEHICULARES	97
DEL AMOBLAMIENTO URBANO	97
ARTICULO 257: COMPONENTES DE LA VEGETACIÓN NATURAL E INTERVENIDA	97
ARTÍCULO 258: MOBILIARIO	97
ARTÍCULO 259: OTROS ELEMENTOS DEL MOBILIARIO	97
ARTICULO 260: SEÑALIZACIÓN	97
ARTICULO 261: NOMENCLATURA	97
DE LAS NORMAS PARA OTROS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PEATONAL	98
ARTICULO 262: NORMAS APLICABLES A LOS ANTEJARDINES	98
ARTÍCULO 263: DE VÍAS VEHICULARES	98
ARTICULO 264: NORMAS PARA LAS EXPRESIONES ARTÍSTICAS EN ESPACIO PÚBLICO	98
ARTICULO 265: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE FACHADAS, CULATAS Y CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES	98
DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL	99
ARTICULO 266	99
ARTICULO 267	99
ARTICULO 268	99
ARTICULO 269	99
ARTICULO 270	99
ARTICULO 271: UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AÉREO	100
ARTICULO 272: ESTUDIO TÉCNICO	100
DE LA NORMA COMPLEMENTARIA	100
ARTICULO 273: NORMAS COMPLEMENTARIAS	100
COMPONENTE REGLAMENTARIO	101
ARTICULO 274: DEL CONTENIDO DEL COMPONENTE REGLAMENTARIO	101
ARTÍCULO 275: DE LAS MODIFICACIONES	101
ARTÍCULO 276: DE LA ESTRUCTURA URBANA	101
ARTÍCULO 277: DE LA REGLAMENTACIÓN	101
DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	101
ARTICULO 278: DEFINICIÓN Y OBJETO	101
ARTICULO 279: LOS ELEMENTOS DE LA NORMA SOBRE TRATAMIENTOS	102
ARTICULO 280: CLASES DE TRATAMIENTOS	102
ARTICULO 281: EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	103
ARTICULO 282: FORMAS DE REGULACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	103
ARTICULO 283: TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PLANES PARCIALES	104
ARTICULO 284: NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	104
TIPO DE VIVIENDA	106
ARTICULO 285: PORCENTAJES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LOS PLANES PARCIALES	108
ARTICULO 286: EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	108
ARTICULO 287: LA CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	108
ARTICULO 288: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	108
ARTICULO 289: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	109
ARTICULO 290: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	109
ARTICULO 291: FACILITACIÓN DE ACTUACIONES EN ÁREAS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA Y CAMBIO DE PATRÓN	109
ARTICULO 292: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	109
ARTICULO 293: NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO CON CAMBIO DE PATRÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	110
ARTICULO 294: RENOVACIÓN	110
ARTICULO 295: RENOVACIÓN POR REDESARROLLO	110
ARTICULO 296: RENOVACIÓN POR REHABILITACIÓN	111

*PROYECTO DE ACUERDO PBOT
MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA 2006 - 2015*

ARTICULO 297: NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN	111
ARTICULO 298: PRESERVACIÓN	111
ARTICULO 299: PRESERVACIÓN URBANÍSTICA	111
ARTICULO 300: PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, ARTÍSTICA Y CULTURAL	111
ARTICULO 301: PRESERVACIÓN AMBIENTAL	112
ARTÍCULO 302: NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN	112
ARTICULO 303: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL	112
ARTICULO 304: REORDENAMIENTO Y MTO INTEGRAL DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA.....	112
ARTICULO 305: NORMAS GRALES PARA EL TRATAMIENTO DE REORDENAMIENTO Y MTO INTEGRAL	112
ARTICULO 306: MODALIDADES DE INTERVENCIÓN.....	113
CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES.	114
ARTÍCULO 307	114
ARTÍCULO 308: CONSERVACIÓN INTEGRAL	114
ARTÍCULO 309: CONSERVACIÓN ESPECIAL	115
ARTÍCULO 310: CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	115
ARTÍCULO 311: CONSERVACIÓN PARCIAL.....	115
CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN.....	116
ARTÍCULO 312: INFORME DE REGLAMENTACION INMEDIATA Y DE CORTO PLAZO DEL PBOT.....	116
ARTÍCULO 313: PROGRAMA DE EJECUCIÓN	117
ARTÍCULO 314: SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL P. B. O. T	117
ARTÍCULO 315: COMPLEMENTARIEDAD EN LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA Y PRESUPUESTAL	117
ARTÍCULO 316: INFORME DE SEGUIMIENTO	117
ARTÍCULO 317: SANCIONES.....	117
ARTÍCULO 318: SEGUIMIENTO Y CONTROL.....	117
ARTÍCULO 319	118
ARTÍCULO 320: VIGENCIA.....	118