

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Artículo 311 y regular los usos del suelo, Artículo 313.; la ley 152 de 1994, en su Artículo 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan Básico de Ordenamiento Territorial; la Ley 99 de 1993, Artículo 65, numeral 8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley y la Ley 388 de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la Ley 388 de 1997, establece que es de obligatorio cumplimiento para los municipios la elaboración, formulación e implementación de Plan Básico de Ordenamiento Territorial para municipios cuya población sea inferior a 30.000 habitantes

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

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

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o

componente general. En primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir, las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente, se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

Así mismo, hace referencia al componente urbano y rural en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

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

Pongo a consideración del Honorable Concejo Municipal de San Juan del Cesar el presente proyecto de Acuerdo.

ARNOLDO ENRIQUE MARULANDA B.
Alcalde Municipal

GABINETE MUNICIPAL

ARNOLDO ENRIQUE MARULANDA B.
Alcalde Municipal

MARIA MERCEDES ARIZA CARRASCAL
Secretario de Planeación y Valorización

EDUARDO FRAGOZO
Secretario de Gobierno y Educación

NADIA ROSALIN MENDOZA
Secretario de Salud

LUIS GREGORIO AMAYA
Secretario de Hacienda

EMILIA SOCORRAS OLIVELLA
Tesorero

LEIDA MENDOZA CATAÑO
Asesora Jurídica con funciones de Secretaria General

CONCEJO MUNICIPAL

LUIS ANIBAL DIAZ
Presidente

MARIA ISABEL URBINA
Primer Vicepresidente

JOSE CUELLO MOLINA
Segundo Vicepresidente

HUMBERTO FUENTES SOTO
JOSE ALFREDO CALDERON
YANITH MENDOZA SIERRA
JOSE RUBIEN FRANCO
EDUAR ROMERO GAMEZ
VICTOR DAZA MARTINEZ
JUAN BAUTISTA CORREA
EDUARDO MENDOZA ROMERO
JOSE JOAQUIN CAMACHO
ELOY OROZCO

CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION

EMELINA MAESTRE ORTIZ
Sector Salud

RAMIRO PEREA
Consejo de Desarrollo Territorial

DORIS HERNÁNDEZ DE CORONADO
Representante de la Mujer

ALBERTO ROYS GONZÁLEZ
Sector Social

JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ MENDOZA
Comunidades Indígenas

JUAN BAUTISTA DÍAZ
Establecimientos Educativos

EDWIN RAMÍREZ
Asociación de Padres de Familia

EUDARDO MENDOZA ROMERO
JOSÉ CAMACHO ESTRADA
Concejo Municipal de San Juan del Cesar

ÁLVARO JOSÉ DÍAZ
Organismos No Gubernamentales

WILLMAR JIMÉNEZ
Gremios Económicos

CARLOS JULIO CUELLO BRITO
Organizaciones Juveniles

ARMANDO OROZCO
Ecológico y del Medio Ambiente

RODRIGO CUELLO
Sector Agropecuario

MARINA DAZA
Instituciones de Básica Primaria

Deiber Mindiola Argote
Organizaciones Deportivas

GEOVANNY GÁMEZ GÁMEZ
Población Vulnerable

MARÍA MERCEDES MERIÑO
Organizaciones Culturales

EQUIPO DE TRABAJO

WILLMER DARÍO ZUBIRÍA VIECCO
Contratista

CONSULTORÍA REGIONAL DEL DESARROLLO LIMITADA
Profesionales de asesoría y asistencia técnica

AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestros sinceros agradecimientos a la **Corporación Autónoma Regional de La Guajira, Corpoguajira**, especialmente a la Subdirección de Planeación, sin la cual hubiese sido imposible la culminación del presente documento. Igualmente, expresamos nuestro reconocimiento a todas aquellas personas e instituciones que hicieron posible el proceso y propiciaron y garantizaron su formulación.

CONTENIDO

<u>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u>	9
<u>TITULO II. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN</u>	10
CAPÍTULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES	10
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	12
CAPÍTULO 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	16
CAPÍTULO 4. NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	19
<u>TITULO III. COMPONENTE URBANO DEL PLAN</u>	27
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES	27
CAPÍTULO 2. NORMAS ESTRUCTURALES DEL COMPONENTE URBANO	29
CAPÍTULO 3. USOS DEL SUELO	35
CAPÍTULO 4. CESIONES URBANÍSTICAS	41
CAPÍTULO 5. ESTRUCTURA FÍSICA URBANA	43
<u>TITULO IV. COMPONENTE RURAL DEL PLAN</u>	48
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES	48
CAPÍTULO 2. USOS PERMITIDOS Y REQUERIMIENTOS	49
<u>TITULO IV. GESTION Y FINANCIACION</u>	51
<u>TITULO V. PROGRAMA DE EJECUCION</u>	58
<u>TITULO VI. DISPOSICIONES FINALES</u>	62

ACUERDO No. 004

(de Abril 07 del 2004)

Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JUAN DEL CESAR

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Artículo 313, Numerales 1, 2, 7, 9, 10 de la Constitución Política, Artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994, Artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1994, Artículo 25, de la Ley 388 de 1997, y Decretos Reglamentarios Números 879, 1052, 1420, 1504, 1507, 1599 de 1998, y demás normas reglamentarias y concordantes en la materia

ACUERDA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Adopción. Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de San Juan del Cesar. Forman parte integral del mismo el documento técnico de soporte, el documento resumen, así como los planos y mapas.

Artículo 2. Ambito de aplicación. Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

Artículo 3. Principios orientadores. Los principios que orientan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de San Juan del Cesar, son los siguientes:

Desarrollo sostenible

Equidad

Integralidad

Participación

Competitividad y modernidad

Eficiencia económica y administrativa

TÍTULO II. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

CAPÍTULO 1. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Artículo 4. Propósito y vocación de desarrollo del municipio. San Juan del Cesar será un municipio donde la actividad económica genere empleo y mejores ingresos para la población y esta pueda acceder a los servicios públicos y sociales básicos como aporte a la construcción de la equidad social.

Artículo 5. Política 1. Promover encadenamientos productivos entre la zona rural y la zona urbana que permitan el desarrollo económico y el mejoramiento de los ingresos de sus habitantes.

Objetivos. a) Integrar los espacios urbano-rural, como expresión de balance de usos y apropiación del territorio y fundamento de un modelo de aprovechamiento sostenible; b) Conciliar los procesos de preservación y uso de los recursos naturales renovables con los intereses económicos, sociales y culturales; c) Dotar a las comunidades rurales sociocultural y económicamente para su integración funcional con el área urbana; d) Preservación de las comunidades indígenas que habitan en nuestro territorio.

Estrategias. a) Garantizar la conexión vial de los centros poblados entre sí y con las veredas; b) Dotar de servicios básicos y equipamiento social la ocupación del suelo rural; c) Orientar los procesos de usos del suelo rural; d) Establecer tratamientos para la preservación de los ecosistemas estratégicos dentro del espacio rural, la restauración de los ecosistemas y suelos deteriorados y la prestación de asistencia técnica; e) Zonificar el suelo rural, mediante Unidades de Paisaje, con el fin de promover un ordenamiento orientado a aprovechar las potencialidades de cada zona y garantizar su sostenibilidad.

Artículo 6. Política 2. Mejorar la conexión vial y de transporte del municipio y de éste con la región, a través de una red vial confiable.

Objetivos. a) Promover la conexión entre los municipios vecinos y cercanos, para fomentar su desarrollo; b) Construir un sistema vial jerarquizado que responda a los objetivos de integración urbano rural y a las necesidades de accesibilidad de la nueva estructura urbana.

Estrategias. a) Construir anillos viales con las vías de acceso principal; b) Recuperar y mantener la malla vial; c) Mejorar y consolidar las vías de acceso al casco urbano; d) Diseño y construcción de paraderos en el casco urbano; e) Gestionar la terminación del terminal de transporte.

Artículo 7. Política 3. Construir la infraestructura y equipamientos que impulsen y fomenten el desarrollo de las actividades económicas del municipio.

Objetivos. a) Ampliar la cobertura y optimización de los servicios públicos y la infraestructura del municipio, con el propósito de mejorar las condiciones de vida de la población; b) Propender por el bienestar general de la población rural mediante la interacción dinámica de los recursos humanos, físicos y financieros que integran el sector facilitándole al campesino, agricultor e inversionista agrícola los medios y condiciones para procesos autosostenidos de cambio social y progreso; c) Promover e impulsar las condiciones de ventaja comparativa en el ámbito regional, con el fin de atraer y generar inversiones para su desarrollo.

Estrategias. a) Ofrecer espacios para la localización racional del comercio, la industria y los servicios; b) Consolidar el equipamiento urbano y la infraestructura vial y de comunicaciones necesarias para transportar y comerciar los bienes que se producen en el municipio; c) Promover oferta de suelos estratégicos para la relocalización y modernización de la industria teniendo en cuenta su especialización económica y su impacto ambiental; d) Jerarquizar y apoyar el desarrollo de la infraestructura educativa, cultural y de ciencia y tecnología; e) Promover la alianza entre el sector público, el sector privado y los colegios.

Artículo 8. Política 4. Propender por la integración subregional para concertar proyectos estratégicos con municipios vecinos, y mejorar la prestación de los servicios públicos, proteger los recursos ambientales y atender conjuntamente problemas comunes.

Objetivos. a) Fortalecer el planeamiento regional para hacer del Municipio y los municipios vecinos y cercanos, un territorio posicionado en el ámbito nacional como célula económica, productiva y competitiva; b) Establecer como principio básico para el desarrollo de la región el respeto y valorización de la diversidad del medio natural como patrimonio, y de los recursos naturales como elementos estructurales de la región; c) Promover una infraestructura vial y de transporte que integre el territorio y complementar con los equipamientos regionales y los servicios públicos.

Estrategias. a) Complementar la red de infraestructuras y equilibrar la oferta y cubrimiento de los servicios regionales viales, de transporte, de agua, y disposición de basuras; b) Lograr una estructura vial integrada del territorio complementando la red nacional principal y departamental y for-

talecer la red municipal; c) Concertar, si es posible, la ejecución de proyectos regionales para la disposición de basuras, respaldadas en estudios de suelos y de manejo tecnificado que permitan establecer localizaciones adecuadas y manejos no contaminantes, que conlleven a la conversión en parques en el largo plazo.

Artículo 9. Modelo de ocupación del territorio. El Municipio de San Juan del Cesar se encuentra al sur del departamento de La Guajira, tiene jurisdicción en la serranía del Perijá y en la Sierra Nevada de Santa Marta. Por consiguiente, todas las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar en consonancia contextual con el desarrollo de la región.

La respuesta concertada será establecer estrategias como herramientas que permitan construir dicho modelo. Las entidades del orden regional y departamental deberán trabajar en conjunto en procura del desarrollo del plan regional y en coherencia con sus respectivos Planes de Ordenamiento, ello hará posible colocar la región y su futuro desarrollo óptimo y equilibrado en el ámbito regional y Nacional.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo. Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del municipio de San Juan del Cesar se clasificará en urbano, de expansión, rural y de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV, Ley 388 de 1997.

Artículo 11. Suelo urbano. Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro urbano de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, que se presenta en el Plano No. 1 a escala 1 – 5.000.

También forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles de los asentamientos poblados de Cañaverales, Caracolí, Corral de Piedras, El Totumo, Guayacana, La Junta, La Peña, Los Haticos, Los Pondores y Villa del Río, cuyos perímetros sanitarios se delimitan en el Mapa No. 21.

Parágrafo. Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuenten con todas las facilidades.

Artículo 12. Suelo de expansión urbana. Forman parte del suelo de ex-

pansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el Plano No. 2 a escala 1 – 5.000.

Parágrafo. Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a la categoría de suelo urbano siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

Artículo 13. Suelo rural. Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran delimitados dentro de los perímetros delimitados en el Mapa No. 1 a escala 1 – 100.000.

Igualmente forman parte del suelo rural los, terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelas con restricciones de uso, intensidad y densidad del presente acuerdo. Para propósitos de las delimitaciones en el Plano No. 1.

Parágrafo. El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas ambientales, según se establezca en las específicas de los usos del suelo que par el efecto expida el alcalde

Artículo 14. Suelo de protección. Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el Plano No. 1 a escala 1- 5.000, como suelo urbano y de expansión así como aquellos delimitados en el Mapa 20 a escala 1 – 100.000 para el suelo rural.

Artículo 15. Areas con régimen territorial especial. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

Artículo 16. Areas de riesgos y amenazas naturales. Las áreas, que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárese como Zonas de Amenaza Natu-

ral, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastre en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el Plano de Amenazas Naturales, ver Plano No. 4.

Artículo 17. Clases de usos de suelos. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores y subzonas delimitadas, estos se clasifican como principal, complementario, condicionado o restringido, y prohibido.

Artículo 18. Uso principal. Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

Artículo 19. Uso complementario. Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

Artículo 20. Uso condicionado o restringido. Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden adelantar bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

Artículo 21. Uso prohibido. Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Artículo 22. Tipos de uso del suelo. Hace referencia a una forma específica de uso de la tierra, conforme a ciertos atributos de manejo biológico, agronómico y económico.

a) Protección y conservación

Concierne a un uso de la tierra donde persiste la preservación en su estado natural o actual, de las condiciones que caracterizan esas áreas con su valor paisajístico y/o áreas donde se utilizan criterios de conservación y protección de recursos, hídrico y biótico.

b) Recuperación ambiental

Se refiere aquellas zonas que han sido degradadas por el uso inadecuado

de la tierra, por la tala de bosque, reemplazo del bosque para realizar actividades agrícolas, ocasionando problemas de erosión; contaminación ambiental por el vertimiento de aguas residuales, disposición final de residuos sólidos provenientes de la cabecera y centros poblados, industrias y por emisiones atmosféricas. Comprende la revegetalización y rehabilitación.

c) Agricultura

Utilización y aprovechamiento de ciertos terrenos para cultivos. En San Juan del Cesar, existen zonas para el desarrollo de la agricultura claramente identificadas como la cuenca del río Cañaverales, suelos arcillosos con buena disponibilidad de agua; La cuenca del río Ranchería de clima templado y pendiente media, apto para el cultivo de maíz, yuca y ñame; el valle medio del río Cesar, de clima cálido a templado y topografía ondulada, apto para cultivos de maíz, patilla, etc.; y la cuenca del río San Francisco de clima cálido y topografía ondulada apto para el cultivo de frijol y patilla. Podemos diferenciar agricultura con tecnología apropiada y agricultura semimecanizada.

d) Pastoreo

Tierra aprovechable para pastos ya sea mejorados o naturales con propósitos de alimentación del ganado vacuno, principalmente, presente tanto en la zona plana como en la quebrada. En la primera, esta cuenta con amplias extensiones de tierra dedicadas a esta actividad, sin rotación de potreros, ni prácticas agrícolas del suelo, con buenos rendimientos; en la segunda, bien sea en terrenos quebrados, el desarrollo es precario por la falta de vías de comunicación, con suelos pobres que pueden generar problemas de erosión por la fuerte presión sobre el suelo y que en general tiene bajos rendimientos. En este caso apelamos a la clasificación en pastoreo extensivo y semiextensivo.

e) Extracción

Corresponde a la explotación de material del lecho de ríos y quebradas, realizado sin ningún tipo de control; hacen parte, igualmente, la explotación de cobertura arbórea y arbustiva para la obtención de leña y forraje y madera en menor proporción.

f) Comercio

Pertencen a este las actividades dedicadas a la compra y venta de bienes sin agregarle ningún tipo de valor; generalmente este tipo de comercio se hace con productos procedentes del vecino país de Venezuela.

g) Industria

Son las actividades donde se utiliza materia prima para ser transformada en productos terminados, en este caso hay valor agregado.

h) Servicios

Los servicios agrupan actividades personales para satisfacer ciertas necesidades, que tienen que ver con la conducta humana.

i) Recreación y/o turismo

Tierra cuyo uso está dedicado a la explotación ó aprovechamiento del espacio para el desarrollo contemplativo, el descanso, actividades ecológicas ó de investigación (turismo ecológico, turismo científico). Para este caso, se tienen como requerimientos esenciales la accesibilidad, la susceptibilidad de amenazas naturales, la seguridad pública, las condiciones climáticas, la viabilidad normativa y los servicios. Cabe mencionar los parques recreacionales (8) y escenarios deportivos, el parque ecológico ubicado en la margen izquierda del río Cesar, sitios de recreación como el Sequión, en Cañaverales; La Cueva, en Corralejas; El Pozo del Totumo y las Tres Canoas en El Totumo y el Salto de la Junta, en La Junta. Para su señalamiento los diferenciamos como recreación y turismo.

j) Asentamientos

Corresponde al emplazamiento de viviendas rurales, centros poblados ó zonas urbanas. También hace referencia a la expansión de los centros poblados existentes, los cuales solo podrán establecerse en caso que estén en capacidad de llevarle servicios públicos básicos (alcantarillado y acueducto). Dentro de estos asentamientos podemos señalar: residencial campesino individual, residencial campesino agrupación, residencial urbano individual y residencial urbano agrupación.

k) Demás actividades

En este se agrupan todas las actividades no definidas en los renglones anteriores, y se identificará.

CAPÍTULO 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Artículo 24. Definición del sistema ambiental. El sistema ambiental define las bases de sostenibilidad ambiental del territorio municipal, así como su potencial de utilización. Elementos que, a la luz del ordenamiento territorial, se convierten en la excusa para integrarlos y lograr de ellos una verdadera articulación. Los componentes que integran el sistema ambiental

del municipio son: a) unidad biogeográfica del Parque Nacional de Perijá, que se expande hasta la República de Venezuela, el municipio ocupa una pequeña franja comprendida entre los 1.800 y 2.200 msnm; b) Sierra Nevada de Santa Marta. Por sus características, es un macizo aislado de la Cordillera de los Andes, que gracias a su aguda variación altitudinal, concentra los ecosistemas representativos de Colombia tropical, con sus cientos de especies de flora y fauna. Al municipio de San Juan del Cesar le corresponden 25.592 has del Parque Nacional Sierra Nevada de Santa Marta; c) Resguardos indígenas. Del total de extensión del municipio 28.064 has corresponden al resguardo indígena Kogi-Malayo, que fuera constituido mediante resolución No. 109 de 1980 (8 de octubre) con un área de 364.840 has, y fue ampliado mediante resolución No. 029 de 1994 (19 de julio), en 19.200 has, en un franja comprendida entre los ríos Palomino y Don Diego, que permitió devolver a los indígenas el acceso al mar, d) Parque Ecológico de San Juan del Cesar. Ubicado en la margen izquierda del río Cesar, con 800 mts de longitud; e) las zonas de protección y conservación hídrica como son los nacimientos de agua representados por los ríos Cesar, Ranchería, Barcino, San Francisco y Cañaverales, a los cuales se mantendrá un bosque protector en una extensión de 100 mts a partir de la periferia, las zonas hidrográficas abastecedoras de centros poblados urbanos y rurales, en donde se permitirá uso de bosque protector en un corredor de vegetación natural de 30 mts de ancho paralelos a las líneas de mareas máximas a cada lado de los cauces de los ríos Cesar, Ranchería, Barcino, San Francisco, sean permanentes o no.

Artículo 25. Identificación y delimitación del sistema ambiental.

Forman parte del sistema ambiental los terrenos e inmuebles localizados en suelo urbano y de expansión tal como se delimita en el Plano No. 3, a escala 1 – 5.000; igualmente forman parte de este sistema los terrenos e inmuebles localizados en suelo rural tal como se indica en el Mapa 8 a escala 1 – 100.000.

Parágrafo. Cuando se requieren estudios técnicos en detalle para definir las zonas de riesgo (microzonificación correspondiente a las amenazas) se debe autorizar la realización de los estudios técnicos y la posterior delimitación a través de un decreto del alcalde que complementará el contenido de este artículo.

Artículo 26. Definición del sistema vial primario. El sistema vial municipal está conformado por la carretera nacional que lo comunica con el departamento del Cesar, en una extensión de 23.5 Km pavimentados y 168 Km de carretable que comunican a la cabecera municipal con el resto de los

corregimientos, de los cuales 7 Km están pavimentados, repartidos de la siguiente manera: 4 Km en la vía que comunica con el corregimiento de los Pondores, sin señalización y 3 Km que comunican con el centro poblado de Zambrano, también sin señalización y el resto en muy mal estado. En la actualidad se construye la variante San Juan del Cesar-Valledupar, cuya longitud en el municipio es de 19 Km.

El estado actual de las vías internas es crítico siendo este uno de los grandes problemas de deterioro que presenta la estructura urbana municipal. De los 75.000 ml de vías, solo el 40% está pavimentado, el 20% se encuentra deteriorado por roturas y el otro 40% está sin pavimentar.

Artículo 27. Identificación y delimitación del sistema vial primario.

Forman parte del sistema vial primario ambiental los terrenos e inmuebles localizados en el suelo urbano y de expansión urbana tal como se delimita en el Plano No. 9, a escala 1 – 5.000. Igualmente, forman parte de este sistema los terrenos e inmuebles localizados en suelo rural tal como se indica en el Mapa No. 13, a escala 1 – 100.000.

Artículo 28. Sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios.

Forman parte del sistema estructurante de servicios públicos las reservas de suelo para la provisión de agua potable, los sistemas primarios existentes y proyectados de agua potable, alcantarillado, incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales, los de recolección y disposición de residuos sólidos.

Artículo 29. Sistema general de espacio público constituido por zonas verdes y recreativas.

Forman parte del sistema estructurante del espacio público los 8 parques: Ecológico, Simón Bolívar, Santander, Las Delicias, Club de Leones, La Normal, Las Tunas, Colgas; las 18 canchas polideportivas ubicadas en distintos corregimientos e inspecciones de policía, los escenarios naturales y paisajísticos para la recreación como el Sequión en el corregimiento de Cañaverales, la Cueva en Corralejas, El pozo del Totumo y las Tres Canoas en el Totumo y el Salto de La Junta.

Artículo 30. Sistema general de equipamientos.

Forman parte del sistema estructurante de equipamientos el Hospital San Rafael de San Juan del Cesar, los centros y puestos de salud ubicados en la cabecera municipal, los corregimientos y caseríos; la infraestructura de los colegios públicos ubicados en la cabecera municipal, los corregimientos y caseríos, la Tarima Juancho Roys, ubicada en la Plaza Santander, la infraestructura de los mercados viejo y nuevo, propiedad del municipio, la terminal de transporte, que

incluye la infraestructura nueva, ubicada en la salida a Distracción y la infraestructura abandonada, ubicada en la salida a Villanueva, el Cementerio Municipal, a cargo del Club de Leones del municipio.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Artículo 31. Normas ambientales. Haremos referencia a algunas disposiciones legales relacionadas con la protección del medio ambiente, que por analogía conciernen al municipio.

1. Disposiciones generales

- Constitución Política de Colombia, artículos 8, 49, 67, 79, 80, 81, 82, 88, 95, 215, 226, 268, 277, 289, 302, 310, 313, 317, 330, 331, 333, 334, 339, 340, 361, 366.
- Ley 23 de 1973. Reglamenta el uso y manejo de los recursos naturales y protección del medio ambiente.
- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.
- Decreto 1337 de 1978. Educación ecológica.
- Ley 9 de 1979. Código Sanitario Nacional.
- Ley 56 de 1981 y Decreto 2024 de 1982. obras públicas y estudios ecológicos.
- Ley 9 de 1989. Ley de Reforma Urbana.
- Ley 99 de 1993 y Decretos Reglamentarios. Por el cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental y se dictan otras disposiciones.

2. Legislación de aguas

- Decreto 1868 de 1974. Franja de protección de aguas para adjudicar tierras por retiro de agua.
- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 77 a 163.
- Decreto 1449 de 1977. Establece obligaciones a los propietarios de predios ribereños sobre vegetación protectora y conservación y

aprovechamiento de las aguas.

- Decreto 1541 de 1978 y Decreto 1681 de 1978. Normas relacionadas con el recurso agua y los recursos hidrobiológicos.
- Ley 9 de 1979. Código Sanitario Nacional, artículos 2 a 21, 36 a 40 y 50 a 79.
- Decreto 2857 de 1981. Cuencas hidrográficas, plan de ordenamiento, causales, jerarquía, prohibiciones y sanciones.
- Decreto 2104 de 1983. Residuos sólidos. Prohibición de disponer residuos en cuerpos de agua, disposición final de basuras al mar, control de lexiviados para evitar contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- Decreto 2105 de 1983. Suministros de agua, potabilización y contaminación de aguas.
- Decreto 1594 de 1984 y Decreto 2340 de 1984. Reglamenta usos del agua y residuos líquidos y estudios de impacto ambiental en cuerpos de agua.
- Decreto 2314 de 1986. Reglamenta la concesión de aguas.
- Decreto 1700 de 1989. Crea la Comisión Nacional de Agua Potable.
- Ley 373 de 1997. Establece el programa para el ahorro de agua.

3. Legislación atmosférica

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 73 a 76.
- Ley 9 de 1979. Código Sanitario Nacional, artículos 41 a 49, de las emisiones atmosféricas.
- Decretos 02 de 1982 y 2206 de 1983. Emisiones atmosféricas.
- Decreto 2864 de 1989. Importación de equipos destinados al control de la contaminación ambiental.
- Decretos 948 de 1995, 2107 de 1995 y 1228 de 1997. Control de la contaminación atmosférica y control del aire.

4. Fauna terrestre

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 247 a 265 y 289 a 301.
- Decreto 1608 de 1979. Fauna silvestre.
- Ley 17 de 1981. Aprueba la convención sobre comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora terrestre.
- Ley 84 de 1989. Protección de los animales.
- Decreto 2257 de 1986. Investigación prevención y control de la zoonosis.
- Ley 356 de 1997. Aprueba el protocolo relativo a las áreas de flora y fauna silvestre especialmente protegidos del convenio para la protección y el desarrollo del medio marino de la región del Caribe, adoptada en Kingston, 11 de junio de 1991.
- Ley 357 de 1997. Aprueba la convención relativa a los humedales de importación internacional, especialmente como hábitat de las aves acuáticas, suscrita en Ramsar, 2 de febrero de 1971.

5. Flora terrestre, legislación de bosques

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 194 a 246 y 289 a 301.
- Ley 119 de 909 y decreto 272 de 1920. Comisión Forestal Nacional y explotación de bosques.
- Ley 93 de 1931. Fomenta la explotación de recursos forestales.
- Decreto 1454 de 1942. Bosques de interés general.
- Decreto 2278 de 1953. Clasificación de los bosques, zonas forestales protectoras y de interés general.
- Ley 2 de 1959. Por el cual se establecen siete zonas de reserva forestal para la protección de suelos, aguas y vida silvestre.
- Decreto 0111 de 1959. Sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables.
- Decretos 154 de 1968, 2053 de 1974, 2247 de 1974, 2348 de 1974,

1533 de 1978, 168 de 1978; leyes 4 de 1973, 79 de 1976, 54 de 1977, 9 de 1983 y 75 de 1986 sobre incentivos de reforestación.

- Decreto 877 de 1976. Area de reserva forestal, prioridades, aprovechamiento, permisos, y concesiones del recurso forestal.
- Ley 26 de 1977. Crea el apoyo financiero forestal.
- Decreto 1449 de 1977. Areas forestales protectoras.
- Decreto 2787 de 1980. Plantaciones forestales industriales en bosques públicos.
- Decreto 10114 de 1981. Concesiones y recursos forestal.
- Decreto 2858 de 1981. Permiso para estudio de recursos naturales.
- Ley 37 de 1989. Base para el plan nacional del desarrollo forestal y creación del servicio forestal nacional.
- Decreto 1791 de 1996. Expide el régimen de aprovechamiento forestal.
- Ley 299 de 1996. Protege la flora y reglamenta los jardines botánicos.

6. Desastre

- Ley 9 de 1979. Código Sanitario Nacional, artículos 491 a 514.
- Decretos 3489 de 1982 y 842 de 1987. Salvaguardia de la salud en caso de desastre.
- Decretos 1547 de 1984 y 843 de 1987. Crea el Fondo Nacional de Calamidades.
- Ley 46 de 1988 y Decreto 919 de 1989. Crea y organiza el sistema nacional para la prevención y atención de emergencia.
- Decretos 1277 de 1994 y 1603 de 1994. Sistemas de prevención.

7. Legislación del Sistemas Nacional de Parques

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 327 a 336.
- Decreto 2915 de 1994. Por el cual se organiza la unidad administra-

tiva especial del sistemas de parque nacionales naturales.

- Decreto 1753 de 1994. Licencias para proyectos.

8. Paisaje, estética urbana y zona verde

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 302 a 304.
- Ley 154 de 1976. Conservación del paisaje.
- Decreto 1715 de 1978. Protección del paisaje.

9. Recursos turísticos

- Decreto 1663 de 1994. Recursos turísticos.
- Ley 60 de 1968. Sobre conservación de manejo y recursos turísticos.
- Ley 300 de 1996. Ley general del turismo.

10. Residuos sólidos

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 22 a 35.
- Decreto 2104 de 1983. Residuos sólidos.
- Decreto 883 de 1997. Define actividades para el control de factores de deterioro ambiental.

11. Ruidos

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 33, 192, y 193.
- Resolución 8321 de 1983. De Minsalud, normas sobre protección y conservación de la salud y el bienestar de las personas por causas de la producción y emisión de ruidos.

12. Zonificación y uso del suelo

- Decreto 2811 de 1974. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente, artículos 30, 178, al 193.
- Decreto 1741 de 1978. Area de manejo especial.
- Decreto 1449 de 1977. Vegetación protectora en predios rurales.

- Ley 12 de 1982. Zona de reserva agrícolas.
- Ley 30 de 1988. Sobre zonas y reforma agrarias.
- Ley 9 de 1989. Sobre reforma urbana.
- Ley 388 de 1997. Ley del desarrollo territorial.

13. Legislación indígena

- Decreto 2001 de 1998. Reglamenta lo relativo a resguardos indígenas en el territorial nacional.
- Ley 211 de 1991. Aprueba el convenio 169 de 1989, sobre pueblos indígenas tribales.

Artículo 32. Plan de Gestión Ambiental. Es un programa estratégico para la formulación de una política de gestión, se apoya en tres fuentes principales:

- La ecología del paisaje que fundamente la planificación ecológica del territorio.
- La economía ambiental que permita interpretar las relaciones del sistema económico con el medio natural.
- La sociología ecológica que fundamenta los procesos de participación ciudadana y comunitaria en la gestión ambiental.

Objetivos básicos del Plan de gestión ambiental

- Promover la planificación ecológica del territorio
- Considerar determinar los aspectos relacionados con la ocupación del territorio, los impactos ambientales del crecimiento del municipio y la degradación de ecosistemas del área de influencia.
- Ordenar el crecimiento para evitar el deterioro de sus elementos naturales a fin de no afectar la calidad de vida y el ambiente del municipio.
- Optimizar la ocupación y uso de la tierra, de acuerdo con las condiciones geológicas, edáficas, técnicas, sociales, económicas y políticas.

Estrategias del Plan de gestión ambiental

- Desarrollar empresas productivas, eficientes y ambientalmente sanas

- Que cada empresa pueda aportar sus recursos técnicos, gerenciales y económicos buscando:
- El manejo integrado del ciclo de vida del producto
- Eficiencia energética en la productividad
- Mejoramiento en la calidad del producto
- Manejar de forma adecuada nuestros recursos hídricos

Artículo 33. Normas aplicables al sistema vial estructurante. Para el correcto uso, diseño y complementación del sistema vial general de San Juan del Cesar, se tendrán en cuenta las normas generales que se especifican a continuación:

1. La Unidad de Planeación Municipal es la encargada de ejercer el control físico de la ciudad, de manera tal que se garantice su desarrollo armónico;
2. A partir de la fecha requerirán alineamiento especial las propiedades sobre las vías. El alineamiento, adición o demolición de construcciones;
3. Cuando se produzcan retrocesos de fachadas, los dueños de las edificaciones deberán simultáneamente construir las obras de andén conforme al proyecto definitivo de la vía;
4. Toda adjudicación que se haga a una firma constructora para el diseño de un proyecto deberá llevar el visto bueno de la Unidad de Planeación Municipal y la intervención de ésta durante su proceso de diseño para su ejecución;
5. El proyecto de una vía debe incluir los planos y especificaciones necesarias para su construcción que comprende topografía, vías y empates con vías existentes, localizados, plantas, perfiles y rasantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, catastro, paisajismo, especificaciones y detalles de construcción, afectaciones, líneas de paramentos (anteriores y las resultantes con el proyecto);
6. En aquellos casos en que el ancho propuesto para una vía sea menor que el ancho actual de la zona verde o en su defecto, si la Unidad de Planeación Municipal lo considere conveniente será utilizada para la construcción de bahías de estacionamientos o de paraderos de buses;
7. Las vías correspondientes a la red local en terrenos en proceso de ur-

banización, deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Municipio por parte del urbanizador. Si la zona dispone de servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, el urbanizador entregará la vía en tierra afirmada, de cualquier manera el urbanizador deberá entregar a satisfacción los andenes construidos en concreto;

8. Todo proyecto del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que tengan relación con algún proyecto vial, deberá ser consultado a la Unidad de Planeación Municipal de valorización la magnitud total de la zona por adquirir;
9. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera;
10. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto;
11. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley;
12. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas;
13. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos;
 - a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños;

- b- Por expropiación según lo determina la Ley;
 - c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías;
14. Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios;
- a) Cantidad y flujo de tráfico
 - b) Ancho de vías y características de su diseño
 - c) Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
 - d) Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

TITULO III. COMPONENTE URBANO DEL PLAN

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

Artículo 34. Políticas territoriales sobre uso y ocupación del suelo urbano. En la zona urbana se atenderán las políticas nacionales, regionales y locales sobre el medio ambiente urbano. En particular las siguientes:

1. Establecer como patrimonio colectivo las áreas de protección ambiental urbanas y periurbanas, a través de la promoción de una relación armónica con la cabecera municipal y las necesidades de los ciudadanos permitiendo en ellas usos ambientalmente compatibles que preserven los valores ecosistémicos y las dinámicas naturales y realcen los valores paisajísticos, generando una mayor apropiación, disfrute y cuidado de las mismas;
2. Descontaminar los cuerpos de agua superficiales del municipio, articulando su saneamiento a programas de espacio público y reconstrucción de la estructura ecológica principal;
3. Proponer la localización del área requerida para rellenos sanitarios. Este equipamiento estará sujeto a la validación mediante estudios de impacto ambiental de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 35. Objetivos de reordenamiento urbano. Los siguientes son

los objetivos del componente urbano:

1. Definir las zonas del sistema de áreas protegidas urbanas y las estrategias para su manejo, estableciendo el uso público para las mismas en la búsqueda del fortalecimiento de las relaciones de la comunidad con sus valores naturales;
2. Definir las zonas con mayores conflictos ambientales y proponer estrategias para su manejo y transformación;
3. Definir los procedimientos para que, en la construcción del municipio futuro, se solucionen los conflictos ambientales existentes y se eviten nuevos.

Artículo 36. Estrategias de crecimiento y reordenamiento urbano.

Son estrategias ambientales dentro del componente urbano las siguientes:

1. La definición de áreas protegidas y las estrategias para su manejo;
2. La definición de las zonas con problemas de contaminación y las estrategias para su manejo y su integración con las zonas de riesgo;
3. La definición de las zonas cuya problemática ambiental lleve a proponerlas como actuaciones prioritarias;
4. La implementación de medidas coordinadas para el manejo del sistema vial y de servicios públicos, en los casos en que estos intervengan o afecten el sistema de áreas protegidas;
5. El manejo de los usos urbanos con mayor impacto ambiental y la adopción de medidas para corregir los conflictos ambientales actuales;
6. La promoción de un mejor manejo de las cualidades ambientales de las zonas residenciales;
7. EL manejo de los impactos ambientales y urbanos de los grandes equipamientos.

Artículo 37. Estrategias para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

- **Estudio de la demanda.** Realizar un estudio de la demanda existente, de manera tal que la administración municipal, pueda precisar el déficit de viviendas, definir objetivos y los instrumentos para la ejecución de programas inclinados a su solución;

- **Proyectos de expansión urbana.** Proyectos habitacionales en área urbana y suelo de expansión por desarrollar, con atributos de calidad que garanticen el uso eficiente del suelo, la función ecológica y social de la propiedad y la función pública del urbanismo;
- **Mejoramiento integral de barrios.** Superar las deficiencias y condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, de los asentamientos humanos, en proceso de consolidación a través procesos asociativos para superar carencias en la vivienda y el entorno;
- **Legalización y regulación urbanística.** Disminuir la ilegalidad en la tenencia y el proceso de urbanización, con criterio de intervención, para el enlace y mejoramiento integral.

CAPÍTULO 2. NORMAS ESTRUCTURALES DEL COMPONENTE URBANO

Artículo 38. Directrices para la formulación de los Planes parciales.

Los planes parciales son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos y otras operaciones urbanas especiales. Poseen un carácter complementario y de detalle frente al carácter indicativo del plan general. Los planes parciales, son los que verdaderamente apoyan en la construcción del espacio físico de la ciudad.

Artículo 39. Criterios para la delimitación de un Plan parcial. Los Planes Parciales deberán ser formulados para determinados sectores del suelo urbano o de expansión. Para su delimitación debe tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- Articulación dentro de las políticas y directrices del plan básico de ordenamiento territorial;
- La solución integral de problemáticas particulares es determinada sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores del suelo de expansión;
- La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo;
- El dimensionamiento deberá en lo posible, asociarse con las áreas morfológicas homogéneas determinadas por el plan básico de ordenamiento;

- La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención;
- Que incluya de manera coordinada diversos instrumentos de gestión urbanística que pueden incluir o no unidades de actuación urbanística;
- En las zonas de expansión urbana, todo plan que se desarrollo debe dar expuesta a las necesidades de equipamientos y espacio público de orden zonal, de acuerdo a los estándares mínimos de calidad de vida;
- En la zona de expansión urbana, el área mínima para el desarrollo de un Plan Parcial será un área mínima de 20 hectáreas.

Artículo 40. Ambitos de aplicación de los Planes parciales. Los Planes Parciales se pueden desarrollar en los siguientes ámbitos:

- Áreas determinadas del suelo
- Áreas incluidas en el suelo de expansión urbana;
- Áreas que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística;
- Áreas que deben desarrollarse mediante macroproyectos;
- Áreas que deben desarrollarse mediante operaciones urbanas especiales;

a) En suelo urbano. Los planes parciales se pueden desarrollar en áreas que requieren algún tratamiento de mejoramiento, conservación histórica o arquitectónica y cuando sea el caso en lo futuro, en áreas que requieren renovación o redesarrollo. También pueden desarrollarse en zonas que están en proceso de consolidación que presentan grandes vacíos urbanos aún sin desarrollarse.

b) En suelo de expansión urbana. Los planes parciales se pueden implementar en áreas de expansión urbana, como requisito para el desarrollo de unidades mínimas de actuación y por consiguiente para su posterior incorporación al perímetro urbano de la ciudad o al suelo urbano.

Artículo 41. Fases de los Planes parciales. Las fases se proponen como la etapa temporal que permite una organización secuencial de desarrollo, las fases de un plan parcial se denominan valoración, diagnóstico, formulación y validación.

Artículo 42. Contenido de los Planes parciales.

a) Aspectos generales

- La delimitación y caracterización del área del plan parcial.
- La definición del objetivo del plan o su justificación.
- Los criterios de su ordenación de acuerdo a las directrices o normas estructurantes indicativas formuladas en el plan general.

b) Aspectos técnicos

La determinación y delimitación de los suelos de protección existentes en la zona y los parámetros técnicos y normas para su intervención, conservación y protección.

- La definición del trazado y las secciones de la red vial, los ejes peatonales, la localización, características y dimensionamiento de los elementos constitutivos del transporte público, la regulación del transporte particular con las correspondientes medidas de control. Condiciones de accesibilidad para los diferentes establecimientos o usos que se generen en el sector.
- La determinación, características y dimensionamiento del sistema de espacios públicos. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social de escala intermedia como centros docentes, de salud, de cultura, de culto, recreativos, etc.
- La definición del trazado de las redes secundarias de abastecimiento de servicios domiciliarios.
- Las normas urbanísticas correspondientes para el área específica objeto del plan parcial, con definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos y alturas.
- La delimitación de la zona o zonas que serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios a través de unidades de actuación urbanística.
- Definir las etapas para el desarrollo de las actividades del plan parcial.

c) Instrumentos de Gestión

La determinación de los instrumentos o mecanismos a través de los cuales se puede llevar a cabo las determinaciones del Plan Parcial.

Artículo 43. Documentación de los Planes parciales.

a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones

- Justificación de la procedencia de formular el plan parcial, de acuerdo con las previsiones o determinaciones del plan general;

- Exposición y análisis de las normas estructurantes o indicativas del planeamiento superior;
- Análisis de las características del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas y de vegetación);
- Objetivos y criterios de ordenación;
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo;
- Análisis de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, en el ámbito y el entorno inmediato del plan;
- Exposición de la solución adoptada, previo análisis de las opciones posibles y de los criterios que han inclinado al equipo a redactar la propuesta;
- Cuadro resumen de las características numéricas de la ordenación, superficie de los distintos usos, superficies de áreas vacantes, áreas de recreación, etc.;

b) Planos de información urbanística

- Plano de situación en relación con las determinaciones estructurales de rango superior;
- Plano topográfico con curvas de nivel;
- Plano Catastral con identificación de límites de predios;
- Plano de infraestructuras existentes;

c) Planos de la propuesta

- Plano de la zonificación de usos del suelo;
- Plano de normatividad urbanística;
- Plano del trazado de los servicios públicos;
- Delimitación de los polígonos de las unidades de actuación urbanística;
- Definición gráfica de las actividades o etapas del plan.

d) Plan de etapas

e) Estudio económico – financiero

Artículo 44. Criterios y procedimientos para la caracterización de las unidades de actuación urbanística.

- Su delimitación y reglas de manejo son definidas en el plan parcial;

- La gestión asociativa, que implica el carácter vinculante de los propietarios incorporados dentro de la delimitación, ya sea voluntariamente o por la vía impositiva;
- Unas condiciones privadas de manera tal que mediante el reparto de cargas y beneficios, se logre el suelo necesario para la dotación de sectores de la ciudad;
- La factibilidad de asumir las cargas de la intervención urbana por parte de los propietarios del suelo, sobre la base de las condiciones finales del espacio urbano;
- La delimitación de la unidad de actuación urbanística podrá coincidir o ser menor que el área del plan parcial más no de mayor tamaño.

Artículo 45. Elementos para definir las unidades de actuación urbanística.

- Capacidad y posibilidad de vinculación del sector privado y /o propietarios;
- Condiciones de mercado favorables para determinar rentabilidades económicas por la intervención;
- Capacidad institucional en la gestión;
- Rentabilidad social para el estado;
- Rentabilidad económica para los propietarios del suelo;
- Rentabilidad económica para el operador-urbanizador;
- Posibilidad de asumir las cargas resultantes de la urbanización;

Artículo 46. Criterios para delimitar las unidades de actuación urbanística.

- Deben incorporar las áreas de los sistemas estructurales del espacio público y de equipamientos, internos y adyacentes, de acuerdo a los estándares definidos en el plan de ordenamiento territorial y el plan parcial, de manera tal que puedan ser incorporados como cargas a la intervención urbana;
- Debe definir el número de propietarios vinculados a la actuación de manera tal que se faciliten los procesos de concertación y negociación;
- Debe garantizar el número de metros cuadrados necesarios para que como mínimo asuman los costos de la intervención y de las cargas urbanísticas a favor del estado, derivadas del ordenamiento territorial.

Artículo 47. Procedimientos para la ejecución de las unidades de actuación urbanística. El procedimiento para la ejecución de una unidad de actuación por gestión privada se describe en los siguientes pasos:

- Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación y de reajuste de tierras que se desarrollan en el plan parcial;
- Registro en el folio de matrícula inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad;
- Constitución de la entidad gestora de la unidad de actuación, por parte de los propietarios vinculados a la actuación;
- En caso de ejecución voluntaria, se procederá a la aplicación de los instrumentos de intervención sobre la estructura predial, dados fundamentalmente por la integración inmobiliaria, reajuste de tierras o la cooperación entre partícipes, mediante escritura pública;
- Reparto de cargas y beneficios, el cual puede realizarse a través de la técnica del aprovechamiento urbanístico, por compensaciones o a través de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo o la combinación de ellos;
- Actuación de urbanización que, mediante la licencia de urbanización, definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización. Adicionalmente, el cumplimiento de los compromisos, especialmente la entrega de las cesiones y suelos requeridos para dotaciones, posibilitando la actuación de edificación;
- Actuación de edificación que, mediante la licencia de construcción o edificación, posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales, previo cumplimiento de las normativas de edificación, permiten la salida al mercado de los metros cuadrados construidos;
- En el caso de que la ejecución sea impositiva a los propietarios por parte de la administración, será formalizada mediante declaratoria de desarrollo prioritario y la inscripción de los predios den el folio de matrícula inmobiliaria. Si los propietarios cumplen con los plazos establecidos, se procede igual desde el párrafo 3. En caso de incumplimiento, la administración municipal podrá iniciar procesos de enajenación forzosa.

El procedimiento para la ejecución de una unidad de actuación por gestión privada se describe en los siguientes pasos:

- Delimitación y definición de las bases de la actuación, incluido el proyecto de delimitación y de reajuste de tierras que se desarrollan en el plan parcial;
- Registro en el folio de matrícula inmobiliaria, en el cual quedarán sujetos la totalidad de los predios de la unidad;
- Constitución de la entidad gestora de la unidad de actuación, por parte de los propietarios vinculados a la actuación;
- En caso de ejecución voluntaria, se procederá a la aplicación de los instrumentos de intervención sobre la estructura predial, dados fundamentalmente por la integración inmobiliaria, reajuste de tierras o la cooperación entre partícipes, mediante escritura pública;
- Reparto de cargas y beneficios, el cual puede realizarse a través de la técnica del aprovechamiento urbanístico, por compensaciones o a través de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo o la combinación de ellos;
- Actuación de urbanización que, mediante la licencia de urbanización, definen los derechos y obligaciones de las partes, posibilitando la ejecución de obras de urbanización. Adicionalmente, el cumplimiento de los compromisos, especialmente la entrega de las cesiones y suelos requeridos para dotaciones, posibilitando la actuación de edificación;
- Actuación de edificación que, mediante la licencia de construcción o edificación, posibilita el uso de los aprovechamientos, los cuales, previo cumplimiento de las normativas de edificación, permiten la salida al mercado de los metros cuadrados construidos;
- En el caso de que la ejecución sea impositiva a los propietarios por parte de la administración, será formalizada mediante declaratoria de desarrollo prioritario y la inscripción de los predios den el folio de matrícula inmobiliaria. Si los propietarios cumplen con los plazos establecidos, se procede igual desde el párrafo 3. En caso de incumplimiento, la administración municipal podrá iniciar procesos de enajenación forzosa.

CAPÍTULO 3. USOS DEL SUELO

Artículo 48. Categorías de usos del suelo. Para la clasificación de usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas, los cuales son:

- **Aspectos demográficos y sociales:** Estratificación social, población y densidad.
- **Aspectos económicos:** Actividad económica, precios de la tierra y valorización.
- **Aspectos físicos:** Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, usos del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial y valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

Los usos del suelo dentro del casco urbano estarán orientados con criterios de conservación histórica, arquitectónica, urbanística, y ambiental, tratando de mantener las características físicas, formales y volumétricas de aquellas áreas y/o elementos urbanos que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico e histórico del municipio.

Para todos los efectos de clasificación de usos será:

Sector 1

Zona residencial S-1

Zona Comercial Central Mixta S-1

Sector 2

Zona residencial S-2

Institucional (Salud y/o Educación) S-2

Sector 3

Zona residencial S-3

Zona recreacional S-3

Zona institucional (educación) S-3

Artículo 49. Usos del suelo permitidos. Los usos del suelo permitidos, conforme a su clasificación, son como se señala a continuación.

Artículo 50. Zona residencial, S-1. Son áreas residenciales delimitadas y destinadas principalmente al establecimiento de viviendas unifamiliares, aisladas, multifamiliares que en conjunto que no sobrepasen el promedio (15-20 viviendas por hectárea).

Artículo 51. Usos en zona residencial S-1. El uso *principal* que se le puede dar es para el establecimiento de viviendas unifamiliares, aisladas y multifamiliares; igualmente se le pueden dar *usos anexos* para oficinas o estudios de residentes, y *usos complementarios* para establecimientos de

educación pre-escolar, edificaciones asistenciales filantrópicas, clubes deportivos o áreas verdes y comercio.

Parágrafo 1. Lo atinente a comercio incluido en el anterior artículo, hace referencia a: venta al detal de artículos de consumo, inmediato a la vivienda, tales como tiendas de víveres y ranchos, panadería, venta de periódicos y revistas, papelería y bizcocherías.

Parágrafo 2. Los usos con licencia serán permitidos por la alcaldía, previa autorización de la oficina encargada.

Artículo 52. Área y frente del lote. Para viviendas unifamiliares el área mínima del lote será de 490 m² y el frente mínimo del lote será de 15.50 metros.

Para multifamiliares el área mínima del lote será 500 m² y el frente mínimo será de 18 metros.

Para bifamiliares el área mínima del lote será de 450 m² y el frente mínimo del lote será de 25 metros.

Artículo 53. Área de ocupación. Para viviendas unifamiliares será el 60% del área del lote y para bifamiliares y multifamiliares, será el 65% del área del lote.

Artículo 54. Área de construcción. Para viviendas unifamiliares será de 1.20% del área del lote; para bifamiliares será 1.20% del área del lote y para multifamiliares será el 3.5% del área del lote.

Artículo 55. Aislamiento de frente o antejardín. Posterior: será un mínimo de 6.00 metros; laterales: no podrá ser menor de 3.00 metros.

Artículo 56. Número de pisos. Será una altura máxima de cuatro (4) pisos, la altura mínima en cualquier espacio habitable será de 2.20 metros.

Parágrafo 1. Los lotes que den frente al marco de la plaza se les permitirán una altura máxima de dos pisos.

Parágrafo 2. Las vías establecidas con V1, que atraviesan la cabecera del municipio deben ceñirse a la reglamentación vial.

Artículo 57. Zona comercial central, S1. La zona de comercio central está formada por establecimientos comerciales que presten servicios a la comunidad.

Artículo 58. Usos en zona comercial central S-1. El *uso principal* es para locales comerciales para expendio de consumo como venta de alimentos al detal, servicios personales, cafeterías, heladerías, licores y similares, almacenes de ropa, calzado, electrodomésticos, oficinas, consultorios; el *uso complementario* es para edificaciones de uso mixto, vivienda multifamiliar y vivienda a partir de segundo piso.

Normas a tener en cuenta:

- Que las ventas sean al detal en lugar de producción y un local con carácter de almacén.
- Que no se empleen más de diez (10) obreros
- Que no ocasionen molestias a los vecinos (ruidos, olores, etc.)
- Que no utilicen más de seis caballos de fuerza trifásica (6HP).
- Que el taller de producción no sea visible desde la calle
- Que las horas de trabajo sean desde las 8:00 a.m a 8:00 p.m.
- Áreas y frente de lote: Para edificaciones de un solo piso, se permitirá un área de lote mínima de 450 m² y un frente de 15 m.
- Área de Ocupación: Plataforma básica (primer piso. Mezzanine, y segundo piso) será el 1.50 % del área total del lote.

Artículo 59. Zona residencial, S-2. Son áreas clasificadas en el plano oficial de zonificación del presente acuerdo y destinadas al establecimiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y en conjunto o agrupaciones con densidad promedio entre (20-25 viviendas por hectárea).

Artículo 60. Usos de la zona residencial S-2. Los *usos principales* son para viviendas bifamiliares y multifamiliares y conjunto o agrupaciones de vivienda familiar; los *usos anexos* son para oficinas o labores de modistería, cerámica, decoración, estética facial, fotografía y artesanía en general, siempre que sean desempeñados por los residentes sin emplear a más de dos trabajadores, que no causen molestias a los vecinos, que el local sea visible desde la calle, permitiéndose únicamente anuncios o placas profesionales con un área máxima de 10 m², no se consuma más de cinco caballos de fuerza (5HP); los *usos complementarios* para establecimientos de educación preescolar y escolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, clubes deportivos, jardines o áreas verdes y los *usos con licencia especial*

para establecimientos de educación media y técnica, policlínicas, centros de salud o puestos de salud.

Parágrafo. Los usos con licencia especial serán permitidos por la alcaldía, previa autorización de la oficina encargada.

Artículo 61. Área y frente de lote. Para viviendas unifamiliares el área del lote será de 300 m² y frente mínimo de 15 metros; para viviendas bifamiliares el lote mínimo será de 450 m² y frente mínimo de 15 metros.

Artículo 62. Área de ocupación. Para unifamiliares será el 60% del área del lote; para bifamiliares será el 69% del área del lote y para multifamiliares será el 65% del área del lote.

Artículo 63. Área de construcción. Para unifamiliares y bifamiliares será 1.20% del área del lote; para multifamiliares será el 2.00% del área del lote.

Artículo 64. Aislamientos. El aislamiento posterior será de un mínimo de 3.50 metros, a partir del segundo piso y los laterales será de 3.50 metros.

Artículo 65. Zona residencial, S-3. Son las áreas clasificadas y delimitadas en el plano oficial de zonificación del presente acuerdo y destinadas al establecimiento de viviendas unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliares, entre 33 viviendas por hectárea).

Artículo 66. Usos de la zona residencial S-3. Los *usos principales* son para viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y conjuntos de vivienda; los *usos anexos* son para oficinas o estudio, labores domésticas tales como: cerámica, decoración, estética facial, fotografía y artesanía en general, siempre que el local de trabajo sea visible desde la calle y que no se emplee aviso, ni consuma más de cinco caballos de fuerza (5HP); los *usos complementarios* son para venta al detal de artículos de consumo en las zonas comerciales previstas, para tal fin podrá permitirse un supermercado por barrio, establecimientos de educación preescolar, edificaciones religiosas, bibliotecas, instituciones asistenciales, áreas verdes o jardines y para los *usos con licencia especial* están las estaciones de servicio público, establecimientos de educación media, clínicas, centros de salud, puestos de salud, sala de espectáculos, autoservicios, casa de huéspedes.

Parágrafo. Los usos con licencias especiales serán permitidos por la alcaldía previa autorización de la oficina encargada.

Artículo 67. Área y frente del lote. Para viviendas unifamiliares será el

mínimo del lote de 300 m² y un frente mínimo de 10 metros; para viviendas bifamiliares el área mínima del lote será de 450 m² y un frente mínimo de 10 metros y para multifamiliares, será el mínimo lote de 700 m² con frente máximo de 20 metros.

Artículo 68. Área de ocupación. Para viviendas unifamiliares será 60% del área total del lote; para viviendas bifamiliares será el 70% del área total del lote y para multifamiliares será el 70% del área total del lote.

Artículo 69. Área de construcción. Para viviendas unifamiliares será el 1.29% del área total del lote; para viviendas bifamiliares, será el 1.49% del área total del lote.

Artículo 70. Aislamientos. De frente 5.00 metros (total) y de acuerdo con lo establecido con el plan vial; laterales para vivienda unifamiliar y bifamiliar será de un mínimo de 3.00 metros y posterior será de 3.00 metros a partir del segundo piso.

Artículo 71. Número de pisos. Un número de pisos se permitirá una altura máxima de tres (3) pisos. La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de 3.50 metros.

Artículo 72. Zona recreacional y deportiva. Son aquellas destinadas a la comunidad para un sano esparcimiento, donde encuentre diversos tipos de recreación tanto de orden físico como espiritual. Hacer que las horas de descanso actúen positivamente sobre la salud física y moral de la población.

Artículo 73. Función de la zona recreacional y deportiva. Un parque cumple numerosas funciones, entre las más importantes tenemos:

- Función biológica. Sirve de pulmón para la cabecera municipal, recogiendo con su arborización y sus espacios libres, olores y humo que en ella se producen. Regenerando así el aire viciado.
- Función social. Constituye un medio de conocimiento y relación entre las personas que los visitan, permitiendo así la integración humana, la comprensión y armonía.
- Función urbana. Desde el punto de vista urbanístico, un parque modifica la textura normal urbana, constituyéndose tabiques naturales de vegetación que definen los diversos usos de la tierra.

Artículo 74. Clasificación de las zonas recreacional y deportiva. Las zonas recreativas verdes y deportivas se clasifican así:

- Zonas de descanso y recreación pasiva. Las que comprenden espacios libres destinados al esparcimiento no organizado tales como: parques naturales, parques, plazoletas, jardines, circulación peatonal.
- Zona de recreación activa y deportiva. Espacios libres destinados a actividades de esparcimiento organizado y deportivos tales como: parque de juegos mecánicos, villa olímpica, estadios, clubes deportivos, campos de deportes, centro de educación física.

Artículo 75. Usos de la zona recreacional y deportiva. En las zonas recreacionales verdes y deportivas de propiedad pública, únicamente se permitirán edificaciones destinadas a la administración o complementarios y a los usos relacionados con la cultura y el esparcimiento. No se permitirán edificaciones, reparaciones o modificaciones fuera de la estrictamente necesaria para su funcionamiento.

Artículo 76. Zona institucional para S-1 y S-2. Hospitales o centros especializados, públicos privados de atención a la salud de las viviendas intermedias de conformidad con el plan de servicio seccional de salud, servicios integrados, prestación de servicios sociales de educación, capacitación, salud, bienestar social, acción comunal.

Parágrafo. El área de los lotes será determinada por la oficina encargada de acuerdo a las necesidades específicas de cada proyecto.

CAPÍTULO 4. CESIONES URBANÍSTICAS

Artículo 77. Cesiones urbanísticas obligatorias. Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber:

Para vías locales públicas. Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La Junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

Para la provisión de servicios públicos municipales. Para vías del plan y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador

está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales y menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En este caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Junta de Planeación Municipal, quién al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

Para zonas verdes y comunales a escala municipal. Corresponde a las zonas verdes y servicios comunitarios como escuelas, centros de salud, salones comunales y similares. Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% de área, las cuales estarán definidas en la demarcación que expide la Junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en un banco de tierras.

Artículo 78. Cesiones comunales. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada uno de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las cesiones comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un Plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

Artículo 79. Otros servicios comunales. Toda agrupación multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotada, como mínimo, de una oficina de administración y un salón comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales co-

responsables serán:

- 1.2 metros cuadrados de oficina de administrador por cada unidad de vivienda.
- 2.5 metros cuadrados comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.
- Estas áreas serán de copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

CAPÍTULO 5. ESTRUCTURA FÍSICA URBANA

Artículo 80. Sistema vial. Es el conjunto global de las vías construidas y las reservas para futuros proyectos viales que tienen como fin específico permitir la movilidad de las personas y los bienes. El sistema vial municipal está conformado por:

- Las vías nacionales
- Vías regionales
- Las vías locales principales y secundarias
- Vías de Penetración Rural

Artículo 81. Vía nacional. Es la vía que comunica al Municipio con el resto del país, facilitando el acceso a la localidad e integrándolo con la región y la nación.

La vía Nacional Cumple con las siguientes características:

- Calzada de 7 metros mínimo.
- Radio mínimo de curvatura 80 metros.
- Sobre ancho mínimo de curvatura 0.50 metros.
- Pendiente máxima en una longitud crítica de 150 metros, 8%.
- Longitud mínima de curvas verticales de 100 metros.
- Tráfico promedio diario futuro de 500 a 2,000 vehículos.
- No se permiten estacionamientos.

- Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.

Artículo 82. Vía urbana de tercer orden, VU-3. Cuya función principal será la de intercomunicar los barrios y/o predios entre sí. Cumplen con las siguientes características:

- Ancho total: 8 metros.
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 5 metros mínimo.
- Andenes: de 1.50 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Estacionamientos: Permitido en sólo costado.
- Uso: Tránsito vehicular y ocasionalmente peatonal, según Plan vial.

El trazado de vías de Tercer Orden deberá regirse por las siguientes normas:

- Deben mantener la continuidad de las vías del mismo tipo existentes en el sector.
- En los casos en que sean inevitables las intersecciones de vías de Tercer Orden (VU-3) con vías VRS, se deberá eliminar la continuidad de las vías menores hacia el interior del sector, diseñando áreas para volteos de vehículos al extremo de la vía con radio mínimo de 9 metros.

Artículo 83. Vía de penetración rural, VPR. Es la vía de penetración rural que conecta entre sí las áreas urbanas con las áreas rurales y que cumplen con las siguientes características:

- Retroceso de 10 metros, a partir del centro de la calzada.
- Calzada entre 4 y 5 metros.
- Radio Mínimo de curvatura de 30 metros.
- Sobre ancho mínimo de curva de 1.40 metros.
- Pendiente máxima en una longitud crítica de 150 metros. del 12% .
- Longitud mínima de curvas verticales de 40 metros.
- Tránsito promedio diario futuro menor de 250 vehículos.

Artículo 84. Zona de reserva para vías e intersecciones. Deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Corresponde a las zonas previstas en el plano vial, destinadas al buen desenvolvimiento del tránsito vehicular y peatonal.
- Geométricas del proyecto vial.
- Todo predio que se vaya a desarrollar y esté afectado por vías VU-3 deberá ceder al municipio el 20% del área bruta del predio para la ejecución de las obras del plan vial.

Artículo 85. Recuperación del valor de las obras. El municipio podrá construir cualquier vía y recuperar el valor de las obras mediante el cobro de valorización, el cual estará definido y reglamentado por el Concejo Municipal.

Artículo 86. Plan vial. Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se formulará y adoptará un plan vial. Las vías existentes en el municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos. Se comunicarán las vías principales para formar circuitos de tal forma que haya un adecuado flujo vehicular.

Artículo 87. Afectaciones. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se plateen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

Artículo 88. Acceso. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando al acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño de desarrollo propuesto.

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

Artículo 89. Cesión. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el municipio o por expropiación según lo indicado en la ley.

Artículo 90. Nuevos desarrollos. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración a dichas áreas.

Artículo 91. Obtención de la licencia. La obtención de la licencia de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

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

Artículo 92. Valorización. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización.

Artículo 93. Organización del tráfico. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías, según los siguientes criterios:

- Cantidad y flujo de tráfico.
- Ancho de vías y características de su diseño.
- Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Artículo 94. Redes de servicios públicos. Cuando los costos de una obra contemplada dentro del Plan Vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

Parágrafo. La Oficina de Planeación Municipal, fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

Artículo 95. Nomenclatura. La Oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según estudio técnico previo.

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

Artículo 96. Sistema de servicios sociales. Los servicios sociales como salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria, se organizarán como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y, el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro del municipio, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución, armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

Artículo 97. Sistema de servicios domiciliarios. Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal, PDM.

Artículo 98. Sistema de equipamientos colectivos. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, templos, atención de emergencias (organismos de socorro), para su adecuada prestación requieren de una evaluación y protección con

funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se indicará en el Programa de Ejecución del PBOT armonizado con el PDM.

TITULO IV. COMPONENTE RURAL DEL PLAN

Artículo 99. Área rural. Área rural es aquella que comprende todos los terrenos incluidos dentro de los límites administrativos municipales, excluidos los comprendidos dentro del perímetro urbano.

Para la definición de los usos del suelo en el área rural se utilizaron los siguientes criterios:

- El uso adecuado de potencial agrícola de los suelos del municipio según la clasificación de suelos elaborada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC).
- La conservación y renovación de los recursos naturales.
- El estatuto de zonificación correspondiente al territorio de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de la Guajira "Corpoguajira".

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

Artículo 100. Reglamentación del área rural. Para la reglamentación del área rural se han tenido en cuenta las siguientes normas:

Artículo 101. Zona rural productora. Se localiza en los alrededores del casco urbano con cotas inferiores a los 200 msnm aproximadamente. De relieve plano y plano-cóncavo, suelos aluviales y coluvio-aluviales, clasificados por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) en la clase IIIsc, fase EAa, de origen ígneo y sedimentario, texturas moderadamente finas y medias, bien drenadas, sin erosión o con erosión ligera y profundos a moderadamente profundos, de clima cálido seco, dedicados a ganadería y cultivos propios de la región, como algodón, maíz, sorgo, arroz.

Requiere prácticas corrientes de conservación de suelos, como siembra en entorno, rotación de cultivos y de potreros, aplicación de fertilizantes adecuados de acuerdo con el cultivo y el análisis del suelo, incorporación de abonos verdes; también requieren riegos con aguas de buena calidad para evitar la salinización. Aptos para pastos, cultivos, frutales propios de la región.

Artículo 102. Zona rural productora protectora. Se encuentra cubierto principalmente con bosque nativo esporádicamente asociado con plantaciones forestales y pastizales. Clasificados por el IGAC en las clases IVsc, VIec, fase CAab, HNcdl, HNde2. Suelos localizados en valles estrechos entre colinas y montañas, relieve plano, ligeramente inclinado y zona quebrada, ubicados en la Serranía del Perijá, bien drenados, texturas finas a moderadamente finas y con gravilla, superficiales a moderadamente profundos limitados por roca, piedra de diferente tamaño en el perfil y su superficie, con erosión moderada. Clima cálido seco, aptos para reforestación y ganadería extensiva. Se recomienda rotar potreros, evitar el sobrepastoreo.

Artículo 103. Zona rural recreacional. Aquellas zonas que por sus características de topografía, paisaje, vecindad al agua y viabilidad, ofrezcan posibilidades de dotarlas de la infraestructura y los servicios para la recreación masiva controlada y el desarrollo turístico.

CAPÍTULO 2. USOS PERMITIDOS Y REQUERIMIENTOS

Artículo 104. Zona rural protectora.

- Area Mínima de parcelación: 1 Hectárea.
- Índice de Ocupación máximo: 0.10.

Todas las parcelaciones deberán tener en cuenta las siguientes áreas de cesión para usos comunales:

- Zonas forestales 6%.
- Servicios comunales 1%.
- Ancho de la vía será entre 4 y 5 metros.

Artículo 105. Zona rural productora protectora.

- Área mínima de parcelación: 3 Hectáreas.
- Índice de Ocupación de máximo: 0.10.

Todas las parcelaciones deberán tener en cuenta las siguientes áreas de cesión:

- Zona forestal 6%.
- Servicios comunales 1%.

- Ancho de la vía será entre 4 y 5 metros.

Artículo 106. Zonas recreacionles.

Usos permitidos: Recreacional.

Usos restringidos: Explotaciones agropecuarias, explotaciones forestales, usos institucionales tales como servicios educativos y culturales, usos recreativos tales como club campestre, parques y zonas verdes.

Artículo 107. Licencia para parcelar. Es la autorización oficial concedida por la Oficina de Planeación Municipal o concepto favorable de la Oficina de Planeación de la Corporación Autónoma Regional de la Guajira "Corporación Guajira", por medio de la cual se permite la subdivisión de un predio rural con el fin de desarrollar parcelas o granjas para vivienda y uso agropecuario o de recuperación de los recursos naturales.

Trámite. La licencia para parcelar, sólo se expedirá para los predios que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Coincidir en accesos, tamaño de las parcelas, áreas de cesión y demás requerimientos establecidos para su desarrollo.
2. Plano con la propuesta de prestación de servicio de agua, electricidad, desagües, tratamiento de aguas residuales, etc. Antes de presentar esta propuesta a la Oficina de Planeación, deberá llevar un concepto favorable sobre factibilidad por parte de las empresas encargadas de prestar el servicio y de la Corporación Autónoma Regional de la Guajira "Corporación Guajira" si se va a manejar aguas a partir de pozos, ríos, etc.
3. Tres juegos de planos con la siguiente información:
 - Plano topográfico del proyecto relacionándolo a las coordenadas del municipio y a las correspondientes planchas del IGAC, en escalas 1:10.000 y 1:25000. El plano deberá incluir la localización de la arborización y demás elementos naturales que formen parte del predio.
 - Plano del diseño propuesto, ubicación de cesiones, especificaciones y en general todo lo que ayude a ilustrar la propuesta, a escala 1:500, 1:2,000 y 1:200 según lo permita el tamaño del predio.
4. Pago de Impuesto: Una vez aprobado el proyecto, el propietario procederá a pagar los impuestos según las tablas establecidas por el Concejo Municipal. Con el pago de los impuestos la Oficina de Planeación podrá

expedir la Resolución con la licencia para parcelar.

5. Entrega de las Áreas de Cesión: Una vez terminadas las obras de parcelación el propietario procederá a entregar por escritura pública al municipio, previo concepto de la Oficina de Planeación de Corporación Autónoma Regional de la Guajira, a la persona o entidad que delegue para tal fin la Oficina de Planeación, las áreas públicas correspondientes a cesiones, vías, etc. Sin el cumplimiento de este requisito no se expedirá ninguna licencia de construcción para desarrollar obras en la parcelación aprobada.
6. Comunicar a la Oficina de Planeación todos los datos que solicite para llevar un inventario de las actividades en el municipio, para este fin la Oficina de Planeación diseñará un formulario que deberá ser diligenciado cuando se solicite la licencia. En este formulario se especificarán con más detalles los trámites y requerimientos para obtener esta licencia.

Parágrafo. La licencia para parcelar tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de expedición. Si durante este lapso no se ha hecho la entrega al municipio de las cesiones que contempla el proyecto, se deberá solicitar revalidación de la licencia, teniendo que pagar el propietario la diferencia que resulte de la nueva liquidación con los impuestos respectivos.

TITULO IV. GESTION Y FINANCIACION

Artículo 108. Gestión y financiación. La etapa de gestión y financiación corresponde a la identificación y definición general de los procesos y procedimientos que permitirán materializar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y definir, adoptar e implementar los instrumentos de actuación requeridos para la administración, financiación y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas por él.

Por consiguiente, a la gestión y financiación para el ordenamiento territorial corresponde la responsabilidad de dirigir y concretar el proceso de planificación del desarrollo integral del municipio, entendido como la generación de directrices para formular políticas públicas, y estrategias de acción, que orienten y contribuyan al desarrollo del municipio.

En este sentido la Ley 388 de 1997 ha diseñado una serie de instrumentos de gestión que le brindan apoyo y permiten estructurar las propuestas y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; estos instrumentos son de carácter técnico y jurídico y tienen como fin facilitar la ejecución de

los proyectos y actuaciones definidas en el mismo.

En conclusión, los instrumentos de gestión y financiación territorial, constituyen el conjunto de herramientas de planificación y movilización de recursos de todo tipo que, aplicadas de forma simultánea y coordinada, permiten definir las condiciones de la actuación para la acción sobre el espacio urbano. Es decir, debe tenerse en cuenta que todas las fuentes del desarrollo municipal, pueden ser utilizadas para la fase de ejecución.

Artículo 109. Instrumentos de gestión y financiación. Los instrumentos para la gestión y financiación constituyen el conjunto de herramientas institucionales, de planificación y de ejecución que, aplicadas simultánea y coordinadamente, permiten materializar las acciones sobre el espacio habitable. Los instrumentos de gestión y financiación son:

- Institucionales
- Técnicos y jurídicos
- Financieros

Artículo 110. Instrumentos institucionales de gestión. El principal instrumento para la gestión del municipio es a través de la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, que estará apoyando sus acciones sobre las demás dependencias de la estructura administrativa local. Estas acciones son las siguientes:

La oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, será una oficina asesora, adscrita al Despacho del Alcalde, con facultades que le permitan tomar decisiones y ejecutar acciones de gran envergadura.

De igual manera, para complementar este trabajo, deberán crearse y fortalecerse las herramientas de participación comunitaria, como las Juntas Administradoras Locales, JAL, la Junta Municipal de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación, como elementos para la ejercicio del colectivo social en la concreción y materialización de las acciones plasmadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 111. Instrumentos técnicos y jurídicos de gestión. Los planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial son habilitados a través de las actuaciones urbanísticas. Formas de gestión para ejecutar proyectos, programas y obras del plan de ordenamiento territorial y que se constituyen en mecanismos para el reparto de cargas y beneficios.

Uno de los aspectos no menos importantes para garantizar el adecuado proceso de intervención en las ciudades lo constituye el hecho de contar

con instrumentos claros para la expedición de licencias y para la imposición de sanciones urbanísticas.

En este sentido, la ley establece la obligatoriedad de la expedición de las licencias, condicionada a la aprobación de los planes de ordenamiento territorial, incluyendo todas las actuaciones urbanísticas tanto en el suelo urbano como en los suelos de expansión urbana, suburbano y rural.

Las licencias se requieren para i) construcción, ampliación, modificación y demolición; ii) urbanización, parcelación, lotero y subdivisión de predios, y iii) ocupación de espacio público con amoblamiento.

Las sanciones urbanísticas se abordan de forma integral, de tal manera que se precisan las causales en relación con las diferentes conductas que se llegaren a presentar, entre otras, la obligación de reconstruir inmuebles de conservación, y la restitución de los elementos del espacio público que se destruyan. Las sanciones urbanísticas, atendiendo la gravedad y reiteración de la infracción pueden ser multas sucesivas según montos establecidos; suspensión de servicios públicos, suspensión y sellamiento de las obras, demolición y reconstrucción si se trata de inmuebles de conservación.

Artículo 112. Instrumentos financieros de gestión. A partir de los instrumentos de ley, que prevé mecanismos que posibilitan la ejecución y recuperación de las cargas y costos del desarrollo territorial, en especial del desarrollo urbano, el municipio, además además de recuperar tales costos, deberá captar el mayor valor incorporado a aquellos inmuebles sobre los que se aplican acciones o actuaciones urbanísticas, que compensan las desigualdades generadas por los procesos de planificación y permiten ampliar las fuentes de financiación del desarrollo urbano.

Tales instrumentos son la captación de la plusvalía, la compensación en tratamientos de conservación, los pagarés y bonos de reforma urbana, la contribución por valorización y las multas y sanciones urbanísticas; a los cuales debe adicionarse la contribución por nomenclatura urbana.

La participación en plusvalía, como mecanismo de la redistribución de los beneficios generados por el ordenamiento urbano a través de acciones administrativas, permite recuperar para la ciudad el aporte hecho a través de la acción pública (incorporación de terrenos en perímetro urbano, cambio de destino del terreno o inmuebles para usos más rentables, mayores densidades, etc.) que significan incrementos en el valor de los terrenos e inmuebles, que serán compartidos entre la administración local y el propietario particular, reconociendo equitativamente el aporte al desarrollo

de los interesados.

La participación en la plusvalía se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del territorio.

Artículo 113. Otros instrumentos para la financiación. Teniendo en cuenta la difícil situación del municipio en el horizonte del Plan, a los instrumentos descritos anteriormente, deberá sumársele los instrumentos o esquemas de intervención sobre la estructura predial, como una alternativa para materializar sus propuestas de desarrollo territorial.

Artículo 114. Fuentes de financiamiento del desarrollo territorial. Las entidades territoriales disponen de diversas fuentes para financiar sus planes, fuentes que necesariamente deben conjugarse y están conformadas por los ingresos propios, los recursos del sistema general de participaciones, los recursos de cofinanciación, los créditos y las regalías, además de fuentes alternativas.

Artículo 115. Recursos propios. Son los recursos que en forma regular y periódica recibe la entidad como producto del ejercicio de la facultad impositiva o de algún tipo de obligación a favor de la entidad y en desarrollo de su misión y funciones. Estos ingresos están compuestos por los tributarios que incluyen los impuestos directos e indirectos y los no tributarios que incluyen las tasas, multas y demás ingresos de este carácter autorizados por las leyes, las ordenanzas y los acuerdos. Este tipo de recursos depende fundamentalmente de la gestión de la administración y están directamente relacionados con el potencial económico territorial.

Artículo 116. Transferencias. El sistema de transferencias intergubernamentales se basa en el criterio que la Nación tiene mayor capacidad de recaudo de impuestos; en consecuencia, en un proceso de descentralización de funciones, el desbalance o brecha fiscal entre ingresos y gastos de las entidades territoriales se compensa con transferencias del nivel nacional, las cuales deben guardar una relación directa con el costo de las obligaciones cedidas.

Las transferencias pueden utilizarse para cumplir dos tipos de objetivos generales. De un lado está el de equidad, mediante el cual se busca compensar las diferencias de la capacidad fiscal de las entidades beneficiarias, de forma que todas ellas puedan prestar un nivel aceptable de servicios que generan externalidades positivas, para promover la expansión en la

prestación de estos hacia los niveles socialmente menos favorecidos.

Artículo 117. Las regalías. Otra fuente de recursos a que pueden tener acceso los municipios son las regalías, provenientes de la explotación de recursos naturales no renovables. Tradicionalmente las regalías han sido recursos destinados a los territorios en los que se explotan recursos minerales, como compensación por la pérdida de una riqueza del subsuelo. Forman parte del sistema de finanzas intergubernamentales y tiene el doble carácter de ser transferencias automáticas para las entidades territoriales productoras o portuarias y transferencias condicionadas para el resto de entidades territoriales que pueden acceder mediante proyectos al Fondo Nacional de Regalías.

Artículo 118. El crédito. El crédito es un mecanismo para anticipar o complementar el uso de recursos de inversión. Es, por un lado, un puente que posibilita ejecutar proyectos ahora sobre la base de recursos que estarán disponibles más tarde. Por otro lado, es un instrumento de potenciación de los recursos existentes, que no solo permite aumentar el alcance del plan de inversión, sino la generación mayor de recursos futuros como efecto de los proyectos financiados.

Dado que los proyectos de inversión comprometen recursos de más de una vigencia, requieren, asimismo, más de una fuente de financiación, ya que los ingresos propios de estas entidades son insuficientes para financiar tales proyectos. El financiamiento es adecuado siempre y cuando la entidad no tome decisiones que puedan afectar la estabilidad financiera de la entidad. Su uso racional y planificado le permite disponer de una fuente complementaria de recursos para culminar las obras e inversiones programadas. Lo importante en la utilización del crédito como alternativa de financiamiento municipal es que la entidad territorial pueda generar fondos suficientes que le permitan atender el servicio de la deuda. Y esta situación está determinada por su capacidad para generar ahorro en la entidad.

Artículo 119. Recursos no convencionales. En la búsqueda de recursos para el financiamiento de los proyectos el municipio debe también explorar posibilidades adicionales por fuera del presupuesto tradicional. En efecto, hay una gama interesante de fuentes complementarias de recursos potenciales, algunos de ellos no convencionales, que el alcalde y su equipo pueden gestionar y atraer.

Artículo 120. Actuaciones y proyectos estratégicos:

SECTOR / PROGRAMA	PROYECTO	OBJETIVO	ESTRATEGIAS
Administración institucional			
Programa de fortalecimiento institucional y reestructuración administrativa.	1. Programa de fortalecimiento institucional y reestructuración administrativa.	Optimizar la capacidad para la atención de sus competencias constitucionales	- Reorganización administrativa - Mejoramiento de los recaudos
	2. Definición de la división territorial	Ajustar y precisar los límites internos	- Firma de convenio con el IGAC - Estudios mediante contrato de consultoría
	3. Formulación del Plan de Formación Catastral	Actualizar la formación catastral de la zona urbana	- Firma de convenio con el IGAC - Estudios mediante contrato de consultoría
Biofísico ambiental			
Administración, control y protección de los recursos naturales renovables	4. Estudio para el ordenamiento y manejo de cuencas y microcuencas	Conocer el estado de arte para la planificación, el ordenamiento y regulación	- Estudios mediante contrato de consultoría - Convenir con Corpogujaira
	5. Manejo ambiental integral de proyectos de pequeña irrigación y acueductos rurales	Propender por un uso racional mediante la regulación y el control del recurso	- Reglamentar y controlar el uso - Convenir con Corpogujaira
	6. Implementación y fomento de prácticas de zootecnia y acuicultura con especies de valor comercial	Extender y fomentar los recursos hidrobiológicos y faunísticos	- Asistencia técnica - Apoyo a través de créditos - Convenir con Corpogujaira y Sena
	7. Formación comunitaria en el cumplimiento y aplicación de normas ambientales	Generar cultura y pedagogía para el cumplimiento de las normas ambientales	- Seminarios, talleres, etc. - Reparto de volantes y cartillas didácticas, etc.
	8. Implementación técnica de recuperación y manejo de suelos	Protección y conservación de los suelos mediante tecnología apropiada	- Sitios estratégicos del municipio - Convenir con Corpogujaira
Protección del medio ambiente	9. Evaluación ambiental de las actividades productivas de infraestructura y servicios	Evaluar el impacto ambiental de los proyectos de infraestructura y servicios	- Estudios mediante contrato de consultoría
	10. Elaboración del Plan Acción Ambiental Local	Dimensionar la problemática ambiental local	- Estudios mediante contrato de consultoría
	11. Implementación de un sistema de información ambiental municipal	Apropiar herramientas para la toma de decisiones y la acción	- Contrato de asesoría y asistencia
Atención y prevención de desastres	12. Identificación y evaluación de áreas de riesgo	Evaluar los riesgos identificados en las distintas áreas	- Estudios mediante contrato de consultoría
	13. Rehabilitación y control de procesos de deterioro ambiental en áreas de riesgo	Disminuir y/o detener el riesgo en diferentes áreas del municipio	- Definir actividades con organismos de apoyo - Convenir con Corpogujaira
	14. Fortalecimiento de los organismos de socorro	Facilitar el trabajo y evitar consecuencias mayores en los eventos atendidos	- Asignación de recursos - Contactar organismos internacionales de apoyo
Social y cultural			
Generación de empleo			
Aumentar la capacidad de generación de empleo y estabilidad de ingresos	15. Programa integral de constitución de microempresas a partir del núcleo familiar	Disminuir el índice de desempleo y generar mayores ingresos	- Establecer convenios con ONGs de apoyo y fomento a la microempresa
	16. Formación empresarial mediante convenio con el Infotep, Sena, otros	Brindar herramientas para la administración de pequeños negocios	Establecer convenio con el Infotep, Sena, otros
	17. Fortalecimiento institucional de las organizaciones de participación social	Aplicar lo establecido en la Constitución, Ley 134 y demás disposiciones legales	- Hacer alianzas con ONGs - Estímulos a las organizaciones
Suelo urbano	18. Estudio para la ampliación y reglamentación del perímetro urbano	Actualizar el perímetro urbano acatando las disposiciones y reglamentación legal	- Convenir con el IGAC - Estudios mediante contrato de consultoría
	19. Modificación y actualización de la nomenclatura urbana	Facilitar la referencia espacial de los habitantes, visitantes, empresas de servicios, etc.	- Convenir con el IGAC - Estudios mediante contrato de consultoría
Vivienda			
Programa de construcción de	20. Implementar programa de	Disminuir el déficit de vivienda y	- Convenios con Inurbe, Banco

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR

vivienda nueva	vivienda de interés social en la zona urbana	mejor la calidad de vida de la zona urbana	Agrario, ONG's - Gestionar cofinanciación
	21. Implementar programa de vivienda de interés social en la zona rural	Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de vida de la zona rural	- Convenios con Inurbe, Banco Agrario, ONG's - Gestionar cofinanciación
Programa de mejoramiento de vivienda	22. Implementar programa de mejoramiento de vivienda en las zonas urbana y rural	Mejorar la calidad de vida de los habitantes	- Convenios con Inurbe, Banco Agrario, ONG's - Gestionar cofinanciación
Vías y transporte			
Programa de pavimentación urbana	23. Construcción y rehabilitación de vías principales, segundo y tercer orden	Ampliar y mejorar la malla vial de la cabecera municipal	- Licitación pública - Contratación empresa privada
	24. Implementar programas de pavimentación comunitaria	Crear de vías de acceso a los barrios marginados y generar empleos	- Firma de convenios con el departamento - la mano de obra local
	25. Programa de diseño y señalización vial urbana	Disminuir los índices de accidentalidad	- Licitación pública - Contratación empresa privada
Programa de pavimentación rural	26. Construcción y rehabilitación de vías cabecera municipal – corregimientos	Integrar los centros poblados con la cabecera municipal	- Licitación pública - Contratación empresa privada
	27. Estudio y diseño para la pavimentación y señalización de vías	Prevenir accidentes por falta de señalización	- Licitación pública - Contratación empresa privada
Infraestructura de transporte	28. Ejecución de la II etapa del terminal de transportes municipal	Organización integral del transporte de carga y pasajeros	- Gestión ante el gobierno departamental - Reglamento de transporte
Educación			
Incrementar oferta de educación preescolar, básica primaria y media	29. Construcción de infraestructura escolar (aulas, restaurantes, canchas, unidades sanitarias, etc.)	Ampliar cobertura de la educación en el municipio	- Licitación pública - Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
	30. Mantenimiento de establecimientos educativos	Conservar infraestructura del servicio educativo en condiciones aptas	- Licitación pública - Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
Evaluación y promoción de la calidad educativa	31. Provisión de la canasta educativa (dotación de mobiliario, texto, material audiovisual)	Promover y alcanzar altos índices de calidad educativa	- Licitación pública - Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
	32. Programa de alimentación escolar	Garantizar el servicio de complementación alimentaria y mejorar estado nutricional de la población escolar	- Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
Salud			
Ampliar la oferta de servicios de salud en el municipio	33. Ampliación de la infraestructura de salud (hospital, centros, puestos, etc.)	Optimizar la prestación de los servicios de salud en el departamento	- Licitación pública - Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
	34. Acciones de salud pública definidas como prioritarias	Inspeccionar, vigilar y controlar factores de riesgo que afecten la salud	- Alianzas interinstitucionales - Gestión ante el ministerio - Gestión ante el departamento
	35. Programa de atención a la población pobre mediante subsidios a la demanda	Brindar continuidad y ampliación de la población pobre y vulnerable atendida	- Alianzas interinstitucionales - Gestión ante el ministerio - Gestión ante el departamento
Promoción de la calidad de los servicios de salud	36. programa de inversión en equipos y dotación de hospital, puestos y centros	Mejorar la calidad en la prestación de los servicios de salud	- Gestión ante el departamento - Licitación pública - Contratación empresa privada
Agua potable y saneamiento básico			
Inversión en infraestructura	37. Preinversión en diseños estudios e interventorías	Planificar la inversión en infraestructura	- Alianzas interinstitucionales - Licitación pública - Contratación empresa privada
	38. Construcción, ampliación y rehabilitación del sistema de acueducto y alcantarillado	Ampliar cobertura de servicios de agua potable y saneamiento básico	- Alianzas interinstitucionales - Licitación pública - Contratación empresa privada
	39. Ampliación, rehabilitación y optimización del sistema de potabilización de agua	Mejorar la calidad del agua para el consumo humano	- Alianzas interinstitucionales - Licitación pública - Contratación empresa privada
	40. Habilitación de espacio para la ubicación del relleno sanitario	Disponer de un lugar para el tratamiento y disposición final de	- Adquisición de terreno - Alianzas interinstitucionales

	tario	basuras	
	41. Adquisición e instalación de canecas para la disposición de basuras en zona urbana	Fomentar cultura y facilitar la recolección de basuras	- Alianzas interinstitucionales - Licitación pública - Contratación empresa privada
Deporte y recreación	42. Construcción, administración, mantenimiento y adecuación de escenarios deportivos	Fomentar la práctica de deportes a nivel competitivo	- Promoción sobre la práctica deportiva - Licitación pública - Contratación empresa privada
	43. Cooperación con entes deportivos públicos y privados para el fomento del deporte	Apoyar otros entes comprometidos con el deporte y el aprovechamiento del tiempo	- Alianzas interinstitucionales - Programar torneos deportivos - practica deportiva
Cultura	44. Apoyo a la construcción, dotación y mantenimiento de la infraestructura cultural	Contar con locales y escenarios para la expresión y socialización de las aptitudes culturales	- Alianzas interinstitucionales - Programar concursos - Exaltar y estimular la cultura
	45. Apoyo a la creación y producción artística y cultural (festival, concursos, etc.)	Estimular e incentivar la producción artística y cultural	- Exaltar y estimular la cultura - Programar concursos culturales - Alianzas interinstitucionales
Servicios públicos			
Redes de energía	46. Montaje de redes de energía eléctrica en zonas urbana y rural	Ampliar la cobertura de energía en todo el territorio municipal	- Licitación pública - Contratación empresa privada - Gestión ante el departamento
Alumbrado público	47. Mantenimiento de postes, redes, transformadores, luminarias y otros elementos	Disponer de una ciudad iluminada y acogedora	- Contratación empresa privada - Alianzas interinstitucionales
Gas domiciliario	48. Construcción de redes de gas domiciliario	Ampliar la cobertura de gas domiciliario en el municipio	- Entrega de subsidios - Gestión ante el departamento - Alianzas interinstitucionales
Teléfonos	49. Gestionar ante la entidad competente la instalación de nuevas líneas telefónicas	Ampliar la cobertura y la densidad telefónica en el municipio	- Gestión ante la empresa de telecomunicaciones
Económico funcional			
Agropecuario	50. Fomento de sistemas de producción agropecuario con tecnología apropiada	Facilitar los medios y condiciones para procesos de cambio en la producción agropecuaria	- Crear banco de maquinarias - Adquirir y proveer de nuevas tecnologías
	51. Culminación del montaje del centro de acopio lechero del sur de La Guajira	Asegurar la comercialización del producto y mejorar los precios para los productores	- Gestión ante el departamento - Alianzas interinstitucionales
	52. Culminación del horno de llama invertida para la producción de ladrillos	Facilitar a los productores de este sector alternativas más viables de producción	- Gestión ante el departamento - Alianzas interinstitucionales
	53. Asistencia técnica y financiera para el sector agropecuario	Brindar apoyo y nuevas herramientas para el sector	- Fortalecer la Umata - Brindar créditos blandos al sector
Industria y comercio	54. Fomento para el establecimiento de agroindustria acorde con la productividad local y regional	Promover y fomentar alternativas viables de producción	- Brindar créditos blandos al sector - Gestión ante el departamento - Alianzas interinstitucionales
	55. Capacitación, asesoría, asistencia técnica y créditos para el fomento del empleo industrial y comercial	Disminuir los índices de desocupación	- Brindar créditos blandos al sector - Gestión ante el departamento - Alianzas interinstitucionales
Regional y funcional	56. Fortalecer la asociación de municipios del Sur de La Guajira	Mejorar las relaciones con los municipios vecinas y emprender proyectos regionales	- Mejorar los vínculos urbano regionales

TITULO V. PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 121. Programa de ejecución. El Artículo 18 del Decreto No. 879 de 1.998 establece que [...] *el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas ini-*

ciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio [...].

En este sentido, como resultado del proceso de planificación, deben estimarse los montos de los ingresos del municipio provenientes de sus fuentes regulares para el desarrollo territorial y la participación en licencias, sanciones y plusvalía. Estos deben servir de base para la elaboración de un flujo de fondos, que deberá tenerse en cuenta e incorporarse en el diseño de las estrategias de gestión y financiación de los planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial.

El programa de ejecución propone inversiones para la administración municipal en el corto plazo, el período 2004 – 2006; el mediano plazo 2007 – 2009; y el largo plazo 2010 – 2012, con base en las fuentes de financiación identificadas y los proyectos definidos como prioritarios.

El monto estimado de inversiones en el horizonte del Plan es de aproximadamente 24.960 millones de pesos. Observándolos en el desarrollo, según el programa de ejecución, tenemos que en el corto plazo la inversión propuesta ascenderá a 9.724 millones de pesos, que equivalen a un 38.96% del total del Plan; en el mediano plazo la inversión ascenderá a 7.618 millones de pesos, equivalentes a 30.52%, y en el largo plazo la inversión propuesta ascenderá a 7.618 millones de pesos, equivalentes a 30.52%.

Por consiguiente, la administración municipal deberá intensificar las actividades para la gestión de recursos de otras fuentes diferentes a las mencionadas inicialmente, de manera tal que esto le permita cumplir con la ejecución de los proyectos planteados.

Artículo 122. Cronograma de ejecución y costos:

SECTOR / PROGRAMA	PROYECTO	CORTO PLAZO			MEDIANO	LARGO
		2004	2005	2006	2007-2009	2010-2012
Administración institucional						
Programa de fortalecimiento institucional y reestructuración administrativa.	1. Programa de fortalecimiento institucional y reestructuración administrativa.	50.000	50.000			
	2. Definición de la división territorial		35.000	35.000		
	3. Formulación del Plan de Formación Catastral	50.000				
Biofísico ambiental						
Administración, control y protección de los recursos naturales renovables	4. Estudio para el ordenamiento y manejo de cuencas y micro-cuencas		120.000			
	5. Manejo ambiental integral de proyectos de pequeña irrigación y acueductos rurales	120.000	120.000	120.000	400.000	400.000
	6. Implementación y fomento de prácticas de zootecnia y acuicultura con especies de valor comercial	40.000	40.000	40.000	150.000	150.000

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR

	7. Formación comunitaria en el cumplimiento y aplicación de normas ambientales	20.000	20.000	20.000	75.000	75.000
	8. Implementación técnica de recuperación y manejo de suelos	25.000	25.000	25.000	100.000	100.000
Protección del medio ambiente	9. Evaluación ambiental de las actividades productivas de infraestructura y servicios	75.000				
	10. Elaboración del Plan Acción Ambiental Local	75.000				
	11. Implementación de un sistema de información ambiental municipal	150.000				
Atención y prevención de desastres	12. Identificación y evaluación de áreas de riesgo	75.000				
	13. Rehabilitación y control de procesos de deterioro ambiental en áreas de riesgo	50.000	50.000	50.000	100.000	100.000
	14. Fortalecimiento de los organismos de socorro	12.000	12.000	12.000	40.000	40.000
Social y cultural						
Generación de empleo						
	15. Programa integral de constitución de microempresas a partir del núcleo familiar	60.000	60.000	60.000	200.000	200.000
Aumentar la capacidad de generación de empleo y estabilidad de ingresos	16. Formación empresarial mediante convenio con el Infotep, Sena, otros	12.000	12.000	12.000	40.000	40.000
	17. Fortalecimiento institucional de las organizaciones de participación social	12.000	12.000	12.000	40.000	40.000
Suelo urbano	18. Estudio para la ampliación y reglamentación del perímetro urbano	120.000				
	19. Modificación y actualización de la nomenclatura urbana		150.000			
Vivienda						
Programa de construcción de vivienda nueva	20. Implementar programa de vivienda de interés social en la zona urbana	350.000	350.000	350.000	1.000.000	1.000.000
	21. Implementar programa de vivienda de interés social en la zona rural	250.000	250.000	250.000	600.000	600.000
Programa de mejoramiento de vivienda	22. Implementar programa de mejoramiento de vivienda en las zonas urbana y rural	200.000	200.000	200.000	400.000	400.000
Vías y transporte						
Programa de pavimentación urbana	23. Construcción y rehabilitación de vías principales, segundo y tercer orden	175.000	175.000	175.000	500.000	500.000
	24. Implementar programas de pavimentación comunitaria	20.000	20.000	20.000	75.000	75.000
	25. Programa de diseño y señalización vial urbana	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Programa de pavimentación rural	26. Construcción y rehabilitación de vías cabecera municipal – corregimientos	85.000	85.000	85.000	250.000	250.000
	27. Estudio y diseño para la pavimentación y señalización de vías	35.000	35.000	35.000	100.000	100.000
Infraestructura de transporte	28. Ejecución de la II etapa del terminal de transportes municipal	30.000	30.000			
Educación						

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR

Incrementar oferta de educación preescolar, básica primaria y media	29. Construcción de infraestructura escolar (aulas, restaurantes, canchas, unidades sanitarias, etc.)	48.000	48.000	48.000	150.000	150.000
	30. Mantenimiento de establecimientos educativos	75.000	75.000	75.000	250.000	250.000
Evaluación y promoción de la calidad educativa	31. Provisión de la canasta educativa (dotación de mobiliario, texto, material audiovisual)	85.000	85.000	85.000	260.000	260.000
	32. Programa de alimentación escolar	35.000	35.000	35.000	120.000	120.000
Salud						
Ampliar la oferta de servicios de salud en el municipio	33. Ampliación de la infraestructura de salud (hospital, centros, puestos, etc.)	75.000	75.000	75.000	250.000	250.000
	34. Acciones de salud pública definidas como prioritarias	60.000	60.000	60.000	200.000	200.000
	35. Programa de atención a la población pobre mediante subsidios a la demanda	65.000	65.000	65.000	200.000	200.000
Promoción de la calidad de los servicios de salud	36. programa de inversión en equipos y dotación de hospital, puestos y centros	105.000	105.000	105.000	250.000	250.000
Agua potable y saneamiento básico						
Inversión en infraestructura	37. Preinversión en diseños estudios e interventorías	35.000	35.000	35.000	100.000	100.000
	38. Construcción, ampliación y rehabilitación del sistema de acueducto y alcantarillado	85.000	85.000	85.000	250.000	250.000
	39. Ampliación, rehabilitación y optimización del sistema de potabilización de agua	50.000	50.000	50.000	150.000	150.000
	40. Habilitación de espacio para la ubicación del relleno sanitario	45.000	30.000	30.000	120.000	120.000
	41. Adquisición e instalación de canecas para la disposición de basuras en zona urbana	5.000	1.000	1.000	3.000	3.000
Deporte y recreación	42. Construcción, administración, mantenimiento y adecuación de escenarios deportivos	75.000	75.000	75.000	250.000	250.000
	43. Cooperación con entes deportivos públicos y privados para el fomento del deporte	12.000	12.000	12.000	40.000	40.000
Cultura	44. Apoyo a la construcción, dotación y mantenimiento de la infraestructura cultural	6.000	6.000	6.000	20.000	20.000
	45. Apoyo a la creación y producción artística y cultural (festival, concursos, etc.)	12.000	12.000	12.000	40.000	40.000
Servicios públicos						
Redes de energía	46. Montaje de redes de energía eléctrica en zonas urbana y rural	85.000	85.000	85.000	250.000	250.000
Alumbrado público	47. Mantenimiento de postes, redes, transformadores, luminarias y otros elementos	2.500	2.500	2.500	5.000	5.000
Gas domiciliario	48. Construcción de redes de gas domiciliario	35.000	35.000	35.000	100.000	100.000
Teléfonos	49. Gestionar ante la entidad competente la instalación de nuevas líneas telefónicas	5.000	5.000	5.000	15.000	15.000
Económico funcional						
Agropecuario	50. Fomento de sistemas de producción agropecuario con tecnología apropiada	2.500	2.500	2.500	75.000	75.000

	51. Culminación del montaje del centro de acopio lechero del sur de La Guajira	60.000	60.000	60.000	20.000	20.000
	52. Culminación del horno de llama invertida para la producción de ladrillos	25.000	20.000	10.000	10.000	10.000
	53. Asistencia técnica y financiera para el sector agropecuario	12.500	12.500	12.500	40.000	40.000
Industria y comercio	54. Fomento para el establecimiento de agroindustria acorde con la productividad local y regional	65.000	65.000	65.000	200.000	200.000
	55. Capacitación, asesoría, asistencia técnica y créditos para el fomento del empleo industrial y comercial	40.000	40.000	40.000	100.000	100.000
Regional y funcional	56. Fortalecer la asociación de municipios del Sur de La Guajira	25.000	25.000	25.000	50.000	50.000

TITULO VI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 123. El Alcalde Municipal, adelantará los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 124. El Alcalde Municipal expedirá, con la asesoría de la Oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación, el Código de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 125. La Alcaldía Municipal enviará copia del presente decreto al Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación de La Guajira; a la Corporación Autónoma Regional de La Guajira (Corpoguajira); a la Oficina de Planeación Municipal; a Personería Municipal; al Honorable Concejo Municipal y al Ministerio de Desarrollo, Vivienda y Medio Ambiente.

Artículo 126. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

LUIS ANIBAL DIAZ

Presidente Honorable Concejo Municipal

Secretaria Honorable Concejo Municipal