

## **PROYECTO DE ACUERDO N°**

### **POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SUAZA**

*EL CONCEJO MUNICIPAL DE SUAZA - HUILA*

***En ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y las conferidas por el artículo 311 y 315 de la constitución política y por las leyes 388 de 1997, 99 de 1993, 9 de 1989 y decretos reglamentarios 879 de 1998, ley 932 de 2002, y 4002 de 2005***

#### **CONSIDERANDO:**

- *Que según el artículo 12 de la ley 810 de 2.003 " los concejos municipales podrán revisar y hacer ajustes a los planes de Ordenamiento territorial ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del alcalde.*
- *Que el decreto 2079 del 2003 " por el cual se reglamenta el artículo 12 de la ley 810 de 2003 establece en su artículo primero que las "revisiones y ajustes a los planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la ley 810 de 2003 , se someterá a los mismos tramites de concertación, consulta y aprobación previstos en el artículo 24 y 25 de la ley 388 de 1997.*
- *Que corresponde al concejo municipal aprobar la adopción de la revisión y ajuste del esquema de Ordenamiento territorial.*
- *Que la alcaldía municipal ha adelantado la revisión y ajuste del esquema de Ordenamiento territorial de acuerdo con lo establecido en la ley.*
- *Que se han agotado todas las estancias previstas por la Ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tiene las recomendaciones canalizadas a través del consejo territorial de Planeacion.*
- *Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional del Alto magdalena.*

#### **ACUERDA:**

**Artículo 1.** Adoptase la revisión y ajuste del esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Suaza forman parte de este acuerdo la cartografía y los documentos técnico de soporte.

**Artículo 2. -VIGENCIA DEL PLAN-** EL artículo 3° del acuerdo N° 012 de 2.000 quedara así: **El** Esquema de Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de tres periodos de las administraciones Municipales, contándose como la segunda la que termina el 31 de diciembre de 2007.

**PARTE I**  
**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPITULO I:**  
**INSTRUMENTOS DEL EOT**

**Artículo 3. -EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO POLÍTICA DE ESTADO-** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación físico espacial del territorio, mediante la planificación racionalizada de los usos del suelo, la adecuada localización de los asentamientos humanos, la implementación de las actividades ambientales, sociales, económicas, administrativas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y ambientales, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población y la promoción del desarrollo ambiental sustentable y sostenible.

**Artículo 4. -EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO COMO INSTRUMENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA-** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano, de expansión urbana, suburbana y rural, así como los suelos de protección y conservación, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y los equipamientos sociales o colectivos, la prestación de los servicios públicos básicos y los comunales, el espacio público, la vivienda, el sistema vial y de transporte, entre otros.

**Artículo 5. -INSTRUMENTO NORMATIVO-** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, constituyen el principal Instrumento normativo de gestión administrativa para lograr la realización y el cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

**Artículo 6. -INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN-** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, son los principales instrumentos de planificación de desarrollo municipal, los cuales se deben formular y gestionar en coordinación y armonía a través del principio de complementariedad, subsidiaridad, y concurrencia, y la planificación participativa.

**Artículo 7. -INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL-** Para contribuir a la ejecución cabal del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) y a la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementan los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer y operativizar la efectividad de la veeduría ciudadana, y con ello garantizar la participación de la sociedad civil organizada.

**Artículo 8. -METODOLOGÍA-** El proceso de formulación, seguimiento, evaluación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se implementa atendiendo los lineamientos conceptuales y metodológicos, técnicos, coherentes y ordenados que sobre la materia han establecido las disposiciones legales y las entidades competentes, determinadas en armonía con los términos de la ley citada, y la ejecución de las mismas recomendaciones metodológicas establecidas.

**Artículo 9. -EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL-** El manejo adecuado de la información, la interpretación y el procesamiento de ésta constituye un elemento de suma importancia por lo tanto la administración municipal se compromete en la presente vigencia implementar el expediente municipal para que maneje el sistema de información Municipal

**Artículo 10. -ACCIONES PRIORITARIAS-** Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán presente:

- La divulgación didáctica, amplia, suficiente y efectiva del E.O.T. Municipal
- La aprobación y adopción por Acuerdo Municipal o por Decreto según la Ley.
- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal.

**Artículo 11. -PROPOSITO Y VOCACION DE DESARROLLO-** La distribución geográfica de los centros poblados dentro del actual territorio, el Municipio presenta tendencias de desarrollo excéntricas, conformadas alrededor de el casco urbano de Suaza, Guayabal y gallardo; estos tres núcleos de población, que tienen su propia área de influencia sobre las veredas vecinas. El Esquema de Ordenamiento Territorial debe propender a desarrollar de manera armónica y equilibrada estos tres centros poblados, para mantener, aprovechar y sostener la distribución física-espacial existente, conservando la primacía del casco urbano central, como prestadora de servicios y capital del municipio.

## **CAPITULO II: NORMAS ESTRUCTURALES**

**Artículo 12.** Estas normas establecen los mecanismos de manejo de los elementos estructurantes de las áreas urbana y rural que forman parte del componente general del plan, son de superior jerarquía y por lo tanto no podrán modificarse durante la vigencia del plan.

**Artículo 13. -REGULACIÓN ESTRUCTURAL AMBIENTAL-** En las áreas declaradas de protección para la conservación de los recursos naturales y las zonas identificadas como amenazas para los asentamientos y desarrollos socioeconómicos no se permitirá la construcción de viviendas e infraestructura ni

adelantar actividades socioeconómicas, al igual no se permitirá la subdivisión de vivienda o predios localizados en estas áreas. Estas zonas o áreas declaradas como suelos de protección serán destinadas para la protección, revegetalización y recuperación del medio ambiente.

Los suelos de protección correspondiente a las rondas de los ríos y quebrada que pasan por el casco urbano serán manejados como parques ecológicos longitudinales para la recreación pasiva y activa y actividades de esparcimiento, los cuales a su vez se incorporarán a las áreas de espacio público.

Las áreas de nacimiento de fuentes hídricas y humedales serán declaradas de interés público; estas conformarán el sistema de áreas protegidas del Municipio.

Las zonas aferentes a los ríos y quebradas del Municipio, área que debe preservarse de acuerdo al caudal de las corrientes hídricas. Si estas superan los 3 m<sup>3</sup>/Seg., como el río Suaza, su aislamiento debe ser mínimo de 30 m<sup>3</sup> contados a partir de su ronda. Si los caudales son menores a los 3 m<sup>3</sup>/Seg., su área aferente de aislamiento debe ser mínimo de 15 m contados a partir de su zona de ronda.

Los nacimientos de fuentes de agua u ojo de agua lo mismo que las lagunas y los humedales o pantanos deben tener una franja de protección mínima de 100 mts en redondo.

En el sector urbano es indispensable crear un sistema verde de parques longitudinales paralelos a las riberas de las quebradas Satia y las del río Suaza, que comprendan como mínimo 30 mts contados a partir de la zona de ronda de las mencionadas corrientes fluviales.

Toda área urbanizable nueva, deberá tener un elemento ambiental de carácter público, con diversidad de espacios verdes, que se denominará parque público, lo suficientemente grande, e importante para que su influencia sea de la totalidad de su territorio; la cual se reglamentara en las normas del código urbanístico.

**Artículo 14. -REGULACIÓN PARA EL MANEJO AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO-** Se debe dar un tratamiento especial mediante una reglamentación que tenga por objetivo conservar las calles empedradas que ya están y terminar las que hacen falta en igual característica y en igual forma las viviendas que se construyan en este sector deben guardar la misma tipología por lo menos en su fachada.

En éstas áreas la altura frontal de la nueva edificación, deberán ser iguales o menores a la establecida en el edificio considerado como de gran valor arquitectónico a nivel del enrase de cubierta.

Dichas construcciones nuevas no podrán anular vanos o cualquier elemento

característico de la fachada posterior o lateral del edificio en referencia.

Si el edificio considerado de gran valor histórico o arquitectónico posee accesos o vanos sobre sus fachadas laterales, la edificación colindante deberá respetar un retiro mínimo de cinco (5) metros a partir del primer nivel.

Si la fachada lateral del edificio en referencia es cerrada; la nueva edificación colindante podrá ser eximida de los retiros laterales.

La nueva edificación colindante que se proyecte, deberá darle continuidad al alineamiento principal de fachada, definidos por la edificación determinante.

**Artículo 15. -REGULACIÓN MANEJO ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS-** Para el desarrollo de actividades socioeconómicas en áreas con amenazas y riesgo, deberán hacerse las consultas y estudios pertinentes antes de emprender cualquier acción.

El Comité Local de Emergencias, deberá entrar en operación integrándose al Comité Regional de Emergencias y elaborando los planes de prevención de desastres en las áreas identificadas siguiendo las sugerencias de la Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

Las familias con viviendas ubicadas en zonas de riesgo tendrán prioridad en la asignación de subsidios municipales para la construcción de vivienda de interés social o para su inclusión como beneficiarios en proyectos de construcción de vivienda nueva, que se presenten ante las entidades nacionales del sector. Las viviendas que sean abandonadas por sus propietarios en el marco de un proyecto de reubicación donde se inviertan recursos oficiales, deberán ser destruidas en su totalidad con el fin de evitar su ocupación por parte de otras familias. La localización de las nuevas viviendas se hará teniendo en cuenta la clasificación del suelo incluida en el presente plan.

**Artículo 16. -REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS-** Quienes deseen adelantar proyectos de urbanización deberán actuar conforme lo estipula la Ley 388 de 1997 para tal fin.

El gobierno municipal definirá y pondrá en práctica mecanismo de incentivos para la concurrencia de todos los propietarios en la construcción de redes principales.

Durante la vigencia de este esquema de ordenamiento, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, de acueducto, alcantarillado, vías principales de acceso, se incorporará a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuente con la totalidad de estas dotaciones.

Serán declaradas de interés público todas las áreas que se requieran para la construcción de infraestructura necesaria en la prestación de servicios públicos

**Artículo 17. -REGULACIONES PARA LAS ACTUACIONES Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO-** Dentro de los espacios libres y de expansión urbana se deberán contemplar desarrollos urbanísticos que contengan diversidad de usos residenciales para la ubicación de los habitantes de diferentes estratos socioeconómicos.

Los interesados en nuevos desarrollos urbanísticos, estarán obligados a conservar el cauce y la vegetación circundante como área de protección de las corrientes naturales de agua, pudiendo ser cedidas a favor del Municipio de Suaza, mediante escritura pública.

La densidad máxima para urbanizar no deberá superar las 50 viviendas por hectárea.

La densidad para viviendas de interés social podrá estar entre 50 y 60 viviendas por hectárea neta urbanizable.

Para las áreas nuevas de expansión urbana la ampliación del sistema general de redes y de la estructura de servicios públicos responderá a la demanda que tendrá el municipio en virtud de los usos del suelo establecidos y la capacidad de oferta de cada uno de los servicios.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para el proceso de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos a los cauces de las quebradas, arroyos, caños, manantiales, humedales y escurrideros naturales de flujo no continuo. Deberán disponerse en un sitio que cuente con el visto bueno de la entidad competente.

**Artículo 18. -REGULACIONES PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRA-** Todo plan tendiente a la ejecución de movimientos de tierra, deberá contar con los siguientes aspectos:

Planos topográficos y esquema de cortes que muestran la situación original del terreno y la situación modificada con su respectiva descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar y programación, procedimientos y maquinaria para realizarlos.

Ubicación de los sitios de depósito (botaderos) del material excavado y su tratamiento determinando los efectos de éstos movimientos sobre el sistema de drenaje natural y obras hidráulicas del terreno y obras existentes o proyectadas. Obras y procedimientos temporales o definitivos de control, para minimizar efectos de cortes, terraplenes, excavación para sótanos, etc.

Solo se permitirá la realización de movimientos de tierra o adecuación de terrenos (cortes, llenos, muros de contención, etc.) en el área destinada para la construcción, por ningún motivo se permitirá los movimientos fuera de esta, exceptuando aquellas que se utilicen exclusivamente para la conformación de los

accesos vehiculares.

Las áreas requeridas para la construcción ampliación y mejoramientos del equipamiento locativo comunitario en el municipio, serán declaradas zonas de utilidad público.

Las normas urbanísticas que permitirán regular el manejo y ocupación del patrimonio construido del municipio son:

El tamaño mínimo de los lotes será para la zona urbana consolidada de 150 metros cuadrados, en manzanas a desarrollar, con frente mínimo de 9.00 metros; en las viviendas actuales será el tamaño que tenga la vivienda a la fecha de sanción del acuerdo del E.O.T., no permitiendo la subdivisión de estos predios en lotes menores de 150 m<sup>2</sup> manteniendo los elementos ornamentales existentes.

No se permitirá cubrir los patios con elementos de ningún estilo o material contemporáneo.

La demolición de muros originales se permitirá siempre y cuando los nuevos mantengan las mismas características de los anteriores conservando las fachadas. No se permitirá la construcción de nuevos entresijos y otros elementos que alteren la originalidad del espacio interior.

La pendiente y aleros originales se deberán conservar y la altura máxima de las edificaciones será de un piso a excepción de las construidas a la adopción del presente Plan.

El material de cubierta o acabado final será la teja de barro.

Cualquier obra de modificación se deberá informar y estar autorizada por el Consejo Municipal de Planeación Territorial.

Toda vivienda nueva en la zona de conservación deberá cumplir con los tratamientos antes mencionados.

**Artículo 19. -REGULACIONES DE LA ESTRUCTURA VIAL-** Las áreas requeridas para la realización de proyectos de construcción, ampliación y mejoramiento de la red vial serán declaradas zonas de interés público.

Para las áreas urbanas consolidadas o zonas de expansión deberá estar presente el principio de continuidad, de la estructura vial sujetándose al trazado histórico ortogonal de eje lineal, adecuándose a las condiciones topográficas que enriquezcan y equilibren la diversidad de ambientes en el recorrido de la estructura vial.

En las vías Nacionales y Departamentales se contemplará un corredor de crecimiento a lado y lado de la vía no menor de diez (10) metros.

**Artículo 20. -REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS-** Los suelos clasificados dentro de los diferentes usos estarán siempre abiertos a alternativas tecnológicas y científicas en el manejo de la economía de producción en busca de mejorar la eficiencia y adquirir nuevas experiencias agropecuarias.

No se permitirá el desarrollo de actividades socioeconómicas que vayan en detrimento de la protección y conservación del medio ambiente y los recursos naturales.

las industrias ya instaladas se adecuarán a las disposiciones sobre higiene ambiental, que dicten las autoridades competentes. las nuevas industrias que pretendan instalarse en el área Municipal, deberán obtener la licencia ambiental ante la autoridad competente así como el visto bueno para su funcionamiento, mediante el cual se manifieste que esta no es contaminante, o que siéndolo se han dispuesto los procedimientos necesarios para impedir los efectos negativos.

El desarrollo de la actividad minera, la exploración y explotación de hidrocarburos estarán sujetos a un estudio previo y detallado de impacto ambiental.

No se permitirá la subdivisión de predios rurales por menos de lo establecido por la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

## **PARTE II: COMPONENTE GENERAL:**

### **CAPÍTULO I POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS:**

**Artículo 21. -EL COMPONENTE GENERAL-** El Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial comprende la totalidad del territorio Municipal y prevalece sobre los demás componentes.

El Componente General deberá señalar en primera instancia los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo, lo cual incluye entre otros, las acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y fortalecer la potencialidad en aspectos como la óptima calidad de vida y la prestación de servicios; la definición de las acciones estratégicas para alcanzar sus objetivos de desarrollo económico y social de conformidad con el Plan de Desarrollo; y las políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo y demás recursos naturales, garantizando siempre el equilibrio y la sostenibilidad, con fundamento en la educación, una dotación de una infraestructura básica y fortaleciendo las actividades productivas que permitan un desarrollo óptimo.

**PARÁGRAFO:** Todas las decisiones y definiciones de política del contenido

estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del Municipio dicha modificación se hace necesaria.

**Artículo 21. –MODELO DE OCUPACIÓN-** Por las características del desarrollo que se ha venido dando, se continuará con el desarrollo concéntrico aplicando la teoría de FUDR (Funciones Urbanas para el Desarrollo del Área rural). El fortalecimiento del área urbana como soporte de desarrollo productivo y sostenible del área rural, implica la prestación de unos servicios especializados como de abastecimiento, infraestructura vial, servicios de comunicación, bancarios y financieros, comercialización y preparación de mano de obra demandada, encaminadas a satisfacer unas actividades económicas ya sean de producción agrícola, forestal, pecuaria, turística, Agroindustria etc.,

Con base en lo anterior el municipio de Suaza desarrollara un modelo concéntrico ya que no cuenta con ningún centro poblado en el cual se pueda apoyar, de tal forma que el peso del desarrollo económico, social y cultura recaerán en el casco urbano con un liderazgo por parte de la administración local y con el apoyo y respaldo de los diferentes gremios organizados del Municipio. Con este modelo de ocupación se tratara de aprovechar las ventajas comparativas del municipio generadas por la nueva vía a Florencia , la aptitud del suelo y la vocación de los habitantes y con ello lograr ser mas productivos competitivos y sostenibles en completa armonía con la naturaleza y sin perder las arraigos culturales y folklóricos.

## **CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 22.** -El artículo 15 del acuerdo N° 012 de 2.000 quedara así: CLASIFICACIÓN y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO- de conformidad con lo establecido en los artículos 30 a 35 de la ley 388 de 1997, El territorio municipal de Suaza se divide en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural y Suelo suburbano. Para fines de su conveniente desarrollo, al interior de éstos se establecen las categorías de Suelos Suburbanos y Suelo de Protección.

**Artículo 23.-** El artículo 16 del acuerdo N° 012 de 2.000 quedara así: SUELO URBANO- Son las áreas de territorio municipal comprendida dentro del perímetro urbano legalmente definido y dividido administrativamente en Barrios, destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

A él corresponde las áreas del casco urbano principal y la de los centros poblados

de Guayabal y Gallardo.

El perímetro urbano central ha sido delimitado mediante Acuerdo No. 08 del 7 de diciembre de 1991, con un total de 69.41 Hectáreas, con 35 puntos geodésicos de coordenadas planas y determinadas principalmente al sur por la margen izquierda de la quebrada Satía, y al oriente por la ribera izquierda del río Suaza, enmarcado dentro de las siguientes coordenadas:

<b>Punto</b>	<b>Coordenadas X</b>	<b>Coordenada Y</b>
1	809275.250	709859.500
2	809064.125	709896.187
3	808920.875	710000.000
4	808907.750	710081.187
5	808674.750	710188.750
6	808608.250	710198.062
7	808519.062	710279,500
8	808562.375	710378.000
9	808605.312	710465.500
10	808579.812	710474.062
11	808546.437	710457.625
12	808451.062	710503.812
13	808433.250	710592.625
14	808472.937	710638.125
15	808537.000	710618,812
16	808604.437	710736.000
17	808659.125	710725.250
18	808678.000	710758.000
19	808732.000	710743.812
20	808780.437	710714.250
21	808780.062	710794.812
22	808817.937	710832.125
23	808907.312	710820.875
24	808923.437	710772.062
25	808967.812	710745.625
26	809110.125	710744.437
27	809089.500	710690.625
28	809111.000	710687.062
29	809172.000	710753.437
30	809272.812	710885,625
31	809466.812	710917.500
32	809497.750	710798.000
33	809469.250	710700.687
34	809499.500	710601.937
35	809454.375	710482.875
36	809369.500	710017.812

En la Zona Urbana la división territorial es determinada por Barrios, entendiéndose como Barrio; un conglomerado homogéneo con condiciones socioeconómicas similares y que se sirven de un equipamiento en común.

En la actualidad el suelo urbano Esta conformado por 10 barrios debidamente legalizados que son: Simón Bolívar, Altico, San Martín, Orquídeas, La Quebrada, Las Delicias, Tarquino Beltrán, El Centro, Santa Librada y El Puente.

**Artículo 24.** - El artículo 17 del acuerdo N° 012 de 2.000 quedara así: **SUELO SUBURBANO**- Lo constituyen las áreas del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, por la proximidad al perímetro urbano formando un corredor de 100 metros de ancho sobre la vía que conduce a Florencia y esta localizada desde el límite con el municipio de Altamira hasta el cruce o desvío al centro poblado de Gallardo, y tiene un área de 254.92 Ha.

La densidad máxima del área de expansión sub-urbana será de 5 viviendas por hectárea, de tipo recreativo, campestre y de servicios sociales y recreativos. La prestación de los servicios públicos domiciliarios será responsabilidad de quien las desarrolle, garantizando la sostenibilidad del suministro de agua y el manejo y tratamiento de las aguas servidas,

**Artículo 25. -SUELO DE EXPANSIÓN**- Constituido por la porción del territorio municipal, destinada a la expansión urbana, como los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa de clasificación general del Territorio, estos suelos son los que se habilitaran y urbanizaran durante la vigencia del EOT y deben estar en concordancia con el propósito y vocación del desarrollo del Municipio. Estarán localizados en los sectores de Filo Montana, predio de Daniel Amarillo y otro y a la salida hacia Florencia a margen izquierdo de la vía después de la ronda de protección de la Quebrada Salía. La prestación de los servicios públicos cuando sean en desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social adelantados por el Municipio serán responsabilidad de éste. En los demás desarrollos el municipio podrá participar supeditado a la disponibilidad presupuestal.

Este suelo de expansión esta constituido por un área de 14.01 Ha, suelo suficiente según las proyecciones y crecimiento del municipio.

El suelo de expansión proyectado estará enmarcado por las siguientes coordenadas:

1	809009.649	710737.822
2	808925.852	710774.823
3	809088.005	710928.270
4	809275.189	710928.270
5	809268.659	710893.445

<b>Punto</b>	<b>Coordenadas X</b>	<b>Coordenada Y</b>
6	809146.772	710757.411
7	809110.859	710744.351
8	809046.651	710744.351
9	808801.299	709649.170
10	808566.891	709659.787
11	808555.268	710101.062
12	808725.983	710096.041
13	808793.767	709937.879

**Artículo 26. -SUELO RURAL-** Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros comprendidos en el mapa de clasificación general del Territorio, y se destinara a usos agrícolas, pecuarios, forestales y no es susceptible de urbanizar durante la vigencia del plan y debe estar con concordancia con las políticas ambientales y agrícolas; Este suelo esta conformado por 39 veredas jurídicamente constituidas que son: La Esmeralda, Pantanos de Toribio, Toribio, La Argentina, Alto Tablón, El Tablón, EL Vergel, Campo Hermoso, Las Juntas, El Brasil, Fátima, Las Perlas, Alto Horizonte, Divino Niño, Las Delicias, El Horizonte, Avispero, Mantagua, Hato Viejo, San Calixto, El Salado, Primavera, La Palma, El Recreo, EL Vegón, La Ye, El Cerrito, San Martín, Brazuelito, El Macal, Charco Negro, Vega Grande, San Pablo, Picumita, Picuma, San José, Las Quemadas, La Singa y Satia.

**Artículo 27. -SUELO DE PROTECCIÓN-** Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa clasificación general del Territorio, que por sus características geográficas paisajistas o ambientales tiene restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios; Igualmente hacen parte de este suelo los inmuebles declarados de patrimonio histórico cultural y arquitectónico.

### **PARTE III:**

#### **CAPITULO I: COMPONENTE URBANO**

**Artículo 28. -EL COMPONENTE URBANO-** "El componente Urbano se refiere a la administración del Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Integra Políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.

El área comprendida dentro del perímetro urbano está conformada por los usos

predominantes de comercio en general, residencial, institucional, zonas verdes, parques longitudinales, zona industrial liviana y comercio al por mayor

**Artículo 29. -POLÍTICAS URBANAS A MEDIANO Y CORTO PLAZO-:**

1. Mejoramiento del sector tradicional.
2. Transformar y reglamentar los usos principales permitidos dentro del área urbana determinando las áreas con predominio de comercio en general, vivienda, industria, institucional, zonas verdes y no edificables, áreas de protección eco lógica y ambiental, y demás áreas de cesión establecidas en la reglamentación.
3. Transformar y reglamentar, identificar y clasificar el plan vial general e interno de la ciudad, con arterias de tipo regional, barrial e interbarrial.
4. Mejoramiento del sistema verde que preserve y determine claramente las zonas destinadas a la recreación activa y pasiva.
5. Atender las estrategias que mejoren la calidad ambiental de la vida de los habitantes
6. ciudadanos, otorgándoles de acuerdo a las densidades residenciales o Habitacionales porcentajes apropiados de áreas verdes y ambientales.
7. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, promocionando la apertura de nuevas
8. fuentes de empleo y garantizándole a toda la población las ventajas que da la vida urbana.
9. Mejoramiento de los servicios públicos básicos que incluyan la provisión de agua potable y la evacuación rápida de las aguas negras y lluvia.
10. Incentivar la participación ciudadana en la toma de decisiones a nivel general, que afecten a la población o a un sector de ella.
11. Elevar el nivel cultural de la ciudadanía mediante la implantación de un sistema educativo que permita su uso por la población en la edad de hacerlo.
12. Apoyar y difundir los símbolos municipales especialmente el del Sombrero Suaza símbolo que distingue a los lugareños a nivel nacional e internacional.
13. Hacer conocer y destacar las personalidades que han sobresalido en los ramos de la pintura, la poesía, la artesanía, la música y la danza.

**CAPITULO II**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN SU ACTIVIDAD**

**ARTÍCULO 30.** El casco urbano del Municipio de Suaza presenta un registro de uso del suelo característico de la actividad urbana, como respuesta a los fenómenos socioculturales, políticos, y económicos, presentes en las distintas épocas de la evolución del poblado.

**ARTÍCULO 31. -COMERCIAL-** Comprende los establecimientos comerciales o sea aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Se clasificarán en

cuatro grupos de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, según la actividad y el servicio que prestan.

**ARTÍCULO 32. -ZONA DE USO MÚLTIPLE-** Comprende las actividades industriales de manufactura y transformación de materias primas. También las actividades de comercio pesado, y de transporte de pasajeros, las instalaciones industriales que se ubiquen en la zona de uso múltiple deberán a toda costa evitar que las emisiones o vertimientos no causen molestias o daños a los núcleos humanos, los suelos, las aguas, la fauna, el aire o la flora del área. En todo caso, para su instalación se deberá establecer su compatibilidad con otros usos rurales aledaños.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la implementación de industrias, estas estarán condicionadas al tipo e intensidad de los impactos ambientales que produzcan, limitando su uso de acuerdo a las emisiones y residuos propios de la industria, según determinantes de la oficina de Planeación Municipal, en cuanto a tratamientos para las aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** A partir de la sanción del presente Acuerdo no podrá establecerse en el territorio municipal ningún tipo de industria clasificada como tal en este artículo, fuera del área de uso múltiple, ni se permitirá la construcción de ampliaciones para las industrias establecidas por fuera de esta área.

**ARTÍCULO 33. -ZONAS COMERCIAL E INSTITUCIONAL-** Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación, a diferentes niveles de servicios sociales, asistenciales y administrativos requeridos por la población y al mismo tiempo se presenta la actividad de ventas en locales comerciales, se clasificarán de acuerdo a su magnitud e impacto ambiental.

**ARTÍCULO 34. -ZONAS RECREACIONALES-** Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico.

**ARTÍCULO 35. -RESIDENCIAL URBANO-** Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones, espacios definidos para habitación familiar, y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

**ARTÍCULO 36. -RESIDENCIAL CAMPESTRE-** Actividad destinada para la zona suburbana, en donde se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios en esta zona no podrán fraccionarse por debajo de 2000 m<sup>2</sup> y su ocupación máxima será del 20 % del predio.

**Artículo 37. -LOTES EN PROCESO DE URBANIZACIÓN-** son aquellos zonas

que estando dentro del perímetro urbano no se han desarrollado pero que son susceptibles de urbanizar y construir viviendas en el corto plazo

**Artículo 38. -VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-** De conformidad con las directrices generales del programa de gobierno, y propendiendo por una mejor acción de la Administración Municipal en el cumplimiento de sus obligaciones, se demandarán los esfuerzos requeridos para suplir las necesidades del Municipio Moderno, y proporcionar en su proyección a la ciudadanía, niveles adecuados de una integral calidad de vida, aumentando la cobertura de vivienda, bajando así el déficit existente en cuanto a carencia de esta necesidad básica.

**Artículo 39. -MECANISMOS PARA LA REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO-** A todas aquellas viviendas ubicadas sobre los retiros del Río Suaza y la Quebrada Satia, se les realizará un inventario de la cantidad de familias asentadas, con el fin de valorar su intervención y posteriormente implementar mecanismos bien sea de reubicación o de mitigación del riesgo.

Para la reubicación de las viviendas de alto riesgo y que este no sea posible mitigarlo se implementará el banco de tierra municipal, el cual será alimentado mediante las cesiones gratuitas, obligación urbanística de los proyectos que se adelanten en el Municipio.

### **CAPITULO III PLANES PARCIALES**

**Artículo 40.** Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras actuaciones urbanas especiales.

Los planes parciales se desarrollarán teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: Ampliar y mejorar el espacio público y la calidad del entorno, determinar las normas urbanísticas para las áreas de expansión y cabeceras corregimentales de los centros poblados del municipio de Suaza, definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, aislamientos, empates y alturas, determinar los requerimientos para la prestación de los servicios públicos y para el trazado y mejoramiento de la estructura vial.

En el municipio de Suaza se desarrollaran planes parciales para las áreas de expansión urbana, en este sentido se tendrá en cuenta que deberán incorporarse áreas del suelo rural al suelo de expansión urbana según estudio previo de condiciones físicas, paisajísticas, y ambientales entre otras.

En la determinación de los Planes Parciales, se deberá fijar criterios de coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo, la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana, el carácter morfológico homogéneo del área afectada, la viabilidad económica y financiera de las actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución, etc., las cuales se podrán traducir en:

Planes Parciales de Expansión Urbana. Planes parciales de los centros poblados

**Artículo 41. -PLANES PARCIALES DE DESARROLLO PARA LOS CENTROS POBLADOS-** Las áreas definidas para la realización de este plan son las cabeceras corregimentales guayabal y gallardo, se les deben formular planes parciales para su desarrollo armónico y organizado, donde se determinen sus requerimientos de infraestructura, equipamientos colectivos, ampliación de redes de servicios públicos, así como su posible área de expansión y zonas de protección. Estos centros poblados requieren de una intervención estratégica orientada a la consolidación al interior del perímetro urbano, para evitar la expansión innecesaria y optimizar la prestación de los servicios públicos y sociales.

**Artículo 42. -EL PLAN DEBERÁ DAR RESPUESTA A LOS SIGUIENTES ASPECTOS-**

- . Estructura de espacio público.
- . Normas urbanísticas.
- . Redes para la prestación de servicios públicos.
- . Equipamientos e infraestructura básicos necesarios como la planta de tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, abastecimiento de agua potable, etc.
- . Usos del suelo.
- . Establecer las características y la delimitación de las cabeceras corregimentales de los centros poblados.
- . Determinación del Trazado y características de las vías, así como también el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

**Artículo 43. -CRITERIOS DE DESARROLLO-** El Plan deberá establecer las normas urbanísticas generales para esta área donde se definirán intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, y demás contenidos técnicos que permitan orientar el desarrollo planeado de esta zona. Estas normas deberán guardar coherencia con los lineamientos y políticas formuladas en el EOT.

**Artículo 44. -PLANES PARCIALES PARA SUELO DE EXPANSION URBANA-** La porción de territorio municipal definido para la realización de este plan es el área que se encuentra entre el perímetro urbano y un límite del suelo rural específico que comprende una zona de transición destinada a ser urbanizada en el futuro. Este suelo se ajusta de acuerdo al crecimiento de la ciudad y a la

posibilidad de dotarlo con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Estas áreas requieren de una intervención estratégica integral y no de forma individual.

**Artículo 45. -EL PLAN DEBERÁ DAR RESPUESTA A LOS SIGUIENTES ASPECTOS-:**

Estructura de espacio público.

Normas urbanísticas.

Redes para la prestación de servicios públicos.

Equipamientos e infraestructura básicos necesarios como la planta de tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, abastecimiento de agua potable, etc.

Usos del suelo.

Determinación del Trazado y características de las vías, así como también el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

El Plan deberá establecer las normas urbanísticas generales para esta área donde se definirán intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, y demás contenidos técnicos que permitan orientar el desarrollo organizado de esta zona. Estas normas deberán guardar coherencia con los lineamientos y políticas formuladas en el EOT.

**Artículo 46. -INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR EL DESARROLLO URBANO-**

Los Instrumentos para financiar el desarrollo de los programas y proyectos contenidos en el presente ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO, serán todos los mecanismos posibles que se encuentren enmarcados dentro de la Constitución Nacional, la Ley, los cuales serán entre otros, los siguientes:

Valorización

Recursos propios

Sobretasa a la gasolina

Participación de los particulares en el desarrollo urbanístico,

Sistemas de cofinanciación,

Recursos provenientes de La Nación,

Plusvalía

Títulos de derechos de construcción,

Obligaciones urbanísticas.

**Artículo 47. -PLUSVALÍA-** Las decisiones tomadas por los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen (Planes Parciales) sobre la clasificación o reglamentación del uso del suelo que generen mayor valor sobre los predios afectados, hacen que el propietario obtenga un beneficio económico, y el estado plantea reclamar parte de ese mayor valor. Se puede interpretar como un acto de justicia para con el municipio, así, quienes se

benefician por el incremento del valor de sus predios por decisiones del gobierno, devuelven parte de ese mayor valor ganado en sus propiedades, ese mayor valor es el que se denomina PLUSVALÍA.

La Plusvalía esta fundamentada en el artículo 82 de la constitución política y en los artículos 73 al 90 de la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial.

**Artículo 48.** Los hechos generadores de Plusvalía que pueden estar determinados en el POT de un municipio o en un Plan parcial son los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la Consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del Suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**PARÁGRAFO:** La participación de la plusvalía estará acorde con la normatividad vigente (388/97), se destinara 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 el mejoramiento del espacio publico y en general de la calidad urbanística del municipio.

#### **PARTE IV:**

##### **CAPITULO I: COMPONENTE RURAL**

**Artículo 49.** El Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su Cabecera Municipal, y la conveniente utilización del Suelo Rural, y enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la Población Rural. Este Componente está insertado y supeditado al Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial, Pertenecen a él, las áreas del Municipio con usos predominantes de tipo agropecuario y forestal, que no están incluidos dentro de los perímetros urbanos del casco principal y de los Centros Poblados de Gallardo y Guayabal.

##### **Artículo 50. -POLÍTICAS RURALES A CORTO, MEDIANO PLAZO-**

- Recuperación y mantenimiento de los ecosistemas boscosos y áreas ecológicas ambientales de las partes altas de la Cordillera Oriental o corredor transamazonico y de la serranía de La Ceja, que hacen parte del Gran Macizo Colombiano o Nudo de Almaguer.
- Fomentar los usos principales y compatibles de los suelos rurales condicionando o prohibiendo los cultivos y la explotación no apta para ellos.

- Mejoramiento y protección de las áreas de manejo especial, terrenos que deben tener actividades orientadas a la protección integral de los recursos integrales existentes. Definir, recuperar, proteger y reglamentar los terrenos de manejo integrado dedicados a usos múltiples como vivienda campesina, pequeña producción agropecuaria y de autoconsumo.
- Proteger y reglamentar los suelos rurales, destinados a su rehabilitación, restauración o adecuación.
- Recuperar y proteger el sector correspondiente a las rondas de los ríos, quebradas y nacimientos de agua.
- Recuperar y proteger los terrenos aptos para la explotación agropecuaria.
- Recuperar y proteger las áreas rurales con vocación turística y recreativa.
- Fomentar y mejorar el saneamiento básico ambiental fomentando programas de baterías sanitarias y pozos sépticos.

## **CAPITULO II: AMENAZAS NATURALES.**

**ARTÍCULO 51.** En Suaza se han presentado desastres naturales resultantes de la combinación de las amenazas y de la vulnerabilidad del territorio y han ocasionado graves daños al sector rural y urbano, como destrucción de viviendas, arrasamientos de cultivos, animales domésticos y ganado bovino. Las zonas expuestas a este tipo de amenazas son las áreas cercanas a las riberas de los ríos y quebradas, tal como se graficó en el plano No. 18 "Zonas de amenazas y riesgos".

Los deslizamientos y remociones en masa se presentan en relieves, fuertemente quebrados con pendientes mayores al 75%. Las condiciones climáticas de sequías, sumada a las costumbres irresponsables de algunos de los habitantes del campo, propician incendios que provocan la erosión por la pérdida de la capa vegetal.

La sismicidad se presenta de manera esporádica, preferencialmente a lo largo de las fallas geológicas de Suaza y Acevedo, fuente Ingeominas - 1996. Se plantearan programas y proyectos que identifiquen claramente las áreas sujetas a las amenazas naturales, con el fin de reglamentar sus usos, prohibiendo terminantemente la construcción en ellas de vivienda.

**Artículo 52. -ÁREAS DESTINADAS AL TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS-** Para construir el plan maestro de alcantarillado en el casco urbano es necesario adquirir una franja paralela a la ribera izquierda del río Suaza donde se diseñara el colector principal del sistema de alcantarillado, que terminará en lagunas de tratamiento de aguas negras localizada fuera del actual perímetro.

Las urbanizaciones o desarrollos comerciales o industriales deben contar con tratamiento de aguas residuales para evitar la contaminación de los suelos y las aguas. Toda parcelación o construcción ubicada en una zona que carezca del

Servicio de Alcantarillado, deberá diseñar y construir su sistema de disposición de aguas residuales, ajustándose a los límites permisibles de descarga a una fuente hídrica de acuerdo al decreto 1594/84 del Ministerio de Salud.

**Artículo 53. -LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE PLANTAS PARA TRATAMIENTOS DE AGUAS CRUDAS O RESIDUALES-**

Para mitigar el impacto que puede generar la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales, se deberá exigir la adecuación de un cerco vivo. Plantear la conformación de un espacio verde periférico mínimo de 8.00 metros con respecto a los linderos, el cual no será construido, que sirva de transición y aislamiento con los usos del suelo próximos y los medios que puedan ser afectados.

Las conducciones del agua tanto en su estado natural como tratada deberán ser adecuadas y por consiguiente no se permitirá conducir las a través de caños o desagües descubiertos.

El proyecto se ajustará a las normas generales sobre retiros a corrientes de agua, establecidos en el Presente ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO.

Todos los proyectos de localización y construcción de plantas de tratamiento de aguas, cualquiera que sea su tipo, deberán ir acompañados de su correspondiente Licencia de construcción. Estos deberán plantear los impactos referidos a la calidad del medio ambiente y del ordenamiento de la zona, considerando las diferencias de la calidad ambiental y urbanística que existirá con y sin la acción que sus efectos genere. El estudio deberá comprender los aspectos técnicos y socioeconómicos relacionados. En general este tipo de proyectos requiere de licencia ambiental, otorgada por la autoridad ambiental competente.

En las plantas de tratamiento de aguas residuales no se permitirá la construcción de dispositivos "by - pass" que posibilitan la descarga de aguas residuales directamente a las Quebradas sin un tratamiento previo. Cuando se realice la reparación o el mantenimiento de algún elemento del sistema de tratamiento, este estará dotado de tal forma, que garantice su funcionamiento ininterrumpido, efectuando el control de los afluentes tratados, cualquiera que sea el sistema de tratamiento que se apruebe, mediante la toma y análisis periódico de muestras. Establecer la relación de los efectos del proyecto con los otros usos del suelo predominantes en la Zona de Ubicación del mismo.

Definir los inconvenientes y/o molestias potenciales a ocasionarse durante la construcción y operación de la planta para garantizar la comodidad del vecindario, relacionadas con efectos tales como; ruidos, olores, vibraciones, efectos estéticos, de higiene y de salud pública para casos de operación normal o situaciones de emergencia.

Se deberá presentar igualmente un programa preventivo y/o correctivo para reducir los efectos negativos de tráfico vehicular o peatonal a ocasionarse, en casos de operación normal o en casos de emergencia.

Los aspectos básicos a considerar en dicho estudio serán; los Geológicos, Geotécnicos, Impacto Ambiental, espacial, Impacto Urbanístico, Disposición final de Iodos etc.

El interesado tramitará todo lo relacionado a la concesión de aguas y permiso de vertimiento ante la autoridad ambiental competente.

**Artículo 54. -DE LOS BOTADEROS DE TIERRA O ESCOMBROS-** No se permitirá la ubicación de botaderos en los siguientes tipos de terrenos:

- En proximidad de los cruces de cauces de las corrientes de agua, y garantizar mediante estudios técnicos en los casos en que se respete el retiro fijado a éstas. En Zonas con riesgo Geológico, por deslizamiento o inundación.
- En terrenos donde está proyectado un trazado vial.
- En terrenos donde se puedan afectar estructuras hidráulicas tales como coberturas de quebradas, sistemas de drenaje de terrenos vecinos, redes de acueducto y alcantarillado o en áreas de Espacio Público.
- Proximidad de puentes, vías, o intercambios viales de tráfico medio o mayor.
- Zonas con pendientes mayores del diez por ciento, donde se deberá presentar un estudio técnico de adecuación del terreno en cuanto al terraceo, movimiento de tierras, estructuras de contención, etc. Suelos de baja capacidad portante.

En todos los casos se requerirá de un estudio técnico con los diseños y obras necesarios para la construcción de este tipo de intervención.

**Artículo 55. -RELLENOS SANITARIOS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO PARA BASURAS-** El manejo de las basuras o residuos sólidos se deberá hacer en forma conjunta en la planta construida en la ciudad de Garzón pero en el municipio se podrán adelantar programas de manejo de selección en la fuente o reciclaje en casa.

**Artículo 56. -UBICACIÓN DE ANTENAS DE AMPLITUD Y FRECUENCIA MODULADA-** El sistema irradiante de Estaciones de radio deberá estar ubicado a una altura superior de 2.700 metros sobre nivel del mar, con carácter restringido, respetando una distancia mínima de 500 metros a alguna edificación existente o asentamiento humano.

El área mínima para la ubicación de estas antenas se determinara teniendo en la cuenta la potencia, la frecuencia y la amplitud de la emisora, previo cumplimiento de los estudios técnicos avalados por las autoridad ambiental competente.

### **CAPITULO III:**

**Artículo 57. - CRITERIOS PARA EL MANEJO DE PARCELACIÓN ES EN PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA PERMANENTE Y/O CAMPESTRE-** Básicamente para tener el manejo y control de las áreas mínimas por unidad de vivienda y densidades máximas establecidas para cada una de las zonas, estas se manejarán de acuerdo a los criterios de la disponibilidad e infraestructura de Servicios Públicos y a la infraestructura vial existente en cada una de ellas.

En los casos de lotes a los cuales le corresponda dos o más zonas de reglamentación diferentes, se le aplicará al lote, la norma que predomine.

En todo desarrollo urbanístico planteado en la zona rural el porcentaje de ocupación del suelo no excederá del 15% con la vivienda, con una altura máxima de 2 niveles, con tipología de vivienda unifamiliar.

**Artículo 58. -CONDOMINIOS CAMPESINOS-** Para evitar un desplazamiento total de los campesinos que quedan en nuestras zonas rurales y que sus familias puedan acceder a una vivienda digna, se permitirá la aprobación de condominios campesinos, velando siempre por la conservación del medio ambiente.

En los Condominios Campesinos, se posibilitará la edificación de un mayor número de viviendas, de manera concentrada en un mismo predio.

Para poder acceder a este beneficio será necesario demostrar las siguientes condiciones:

- Constancia de clasificación en los estratos 1, 2 Y 3 expedida por la Secretaría de Planeación.
- Un índice máximo de ocupación del 20%, incluyendo viviendas, vías y construcciones complementarias, aplicado sobre el área neta del lote.
- En ningún caso el área mínima por vivienda y lote será inferior a los 60 M2 Y su altura no podrá sobrepasar los 2 niveles conservando siempre una tipología de vivienda unifamiliar.
- El 80% restante del área disponible deberá ser usado acorde al uso principal establecido en el presente Plan.
- Se deberá contar con la disponibilidad de servicios públicos para el número de viviendas a desarrollar.
- Deberá implementarse un sistema conjunto de tratamiento de aguas residuales, el cual incluye tanto el primer tratamiento (pozo séptico) como el segundo tratamiento (faja: Filtro anaerobio de flujo ascendente).
- Deberán garantizar el manejo conjunto de desechos sólidos
- La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea
- Se le exigirá reglamento de copropiedad y se gravará la matrícula inmobiliaria con las obligaciones concretas del reglamento, de manera que el bien no sea comercializado con terceros, en caso tal de hacerlo el vendedor será sometido

a un proceso por incumplimiento de la función y ecológica de la propiedad que puede tener como resultado, la pérdida de los beneficios, las sanciones y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía cuya destinación será en proyectos de mejoramiento de vivienda popular en el suelo rural

- Las condominios Campesinos serán aplicables a todas las zonas homogéneas del suelo rural, excepto para los de protección.
- En todo lo demás deberá ajustarse a la normatividad vigente en el momento de su aprobación
- Deberá cumplir estrictamente con los retiros a vías, quebradas, nacimientos y linderos
- El proyecto deberá garantizar una zona de servicios colectivos del 6%
- Solo se aplicará a los predios en los cuales a través de la UMATA se garantice que se subsiste netamente de la producción agropecuaria
- Los propietarios de predios mayores de 1 hectárea, deberán ceder a título gratuito al municipio, el 10% del área.

#### **CAPITULO IV PROGRAMAS Y PROYECTOS**

**Artículo 59.** Los programas y proyectos consignados en el documento del PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2004-2007, serán tomados a corto plazo y los restantes del Plan de ordenamiento existente, serán asumidos a mediano plazo, por cuanto el largo plazo ya no existe para estos ajustes y modificaciones.

#### **PARTE V**

#### **CAPITULO I NORMAS URBANISTICAS GENERALES PARA EL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 60. -NORMAS URBANÍSTICAS-** Se determina como código urbanístico las normas establecidas dentro del acuerdo de modificación, que reglamente todas las actuaciones públicas o privadas sobre el espacio, con base en una regulación, control, cuidado y buena utilización de las áreas e inmuebles sociales y comunitarios y en especial del espacio público en el desarrollo urbano del Municipio, tomando como base las normas estructurantes establecidas en los ajustes y modificaciones del presente Esquema de Ordenamiento Territorial, para ser luego presentado a consideración del Honorable Concejo, en conjunto con el Acuerdo de ajuste y modificaciones al plan, para su respectivo tramite.

## **CAPITULO II ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

### **Artículo 61. -REGULACIONES PARA IAS ACTUACIONES Y TRATAMIENTO URBANISTICO-**

- 1.- La densidad máxima para urbanizar no deberá superar las 50 viviendas por hectárea.
- 2.- La densidad para viviendas de interés social podrá estar entre 50 y 60 viviendas por hectárea neta urbanizable.
- 3.- Para las áreas nuevas de expansión urbana la ampliación del sistema general de redes y de la estructura de servicios públicos responderá a la demanda que tendrá el municipio en virtud de los usos del suelo establecidos y la capacidad de oferta de cada uno de los servicios.
- 4.- Las áreas requeridas para la construcción ampliación y mejoramiento del equipamiento locativo comunitario en el municipio, serán declaradas zonas de utilidad público.
- 5.- La construcción de nuevas viviendas e infraestructura por parte de agentes públicos o privados, deberá considerar los riesgos derivados de la amenaza sísmica aplicando las normas mínimas de sismoresistencia de acuerdo con la magnitud de las obras, situación que será supervisada por la Oficina Municipal de Planeación al momento de otorgar las respectivas licencias de construcción.

**PARÁGRAFO 1.-** Las normas urbanísticas que permitirán regular el manejo y ocupación del patrimonio construido del municipio son:

- 1.- El tamaño mínimo de los lotes será para la zona urbana consolidada de 105 metros cuadrados, en manzanas a desarrollar, con frente mínimo de 10 metros, en las viviendas actuales será el tamaño que tenga la vivienda a la fecha de sanción del acuerdo del E.O.T., no permitiendo la subdivisión de estos predios en lotes menores de 105 m2 y manteniendo los elementos ornamentales existentes.

- 2.- En la zona de conservación urbana se darán los siguientes tratamientos:

- \* No se permitirá cubrir los patios con elementos de ningún estilo o material contemporáneo.
- \* La demolición de muros originales se permitirá siempre y cuando los nuevos mantengan las mismas características de los anteriores conservando las fachadas.
- \* No se permitirá la construcción de nuevos entrepisos y otros elementos que alteren la originalidad del espacio interior.
- \* La pendiente y aleros originales se deberán conservar y la altura máxima de las edificaciones será de un piso a excepción de las construidas a la adopción del presente Plan.
- \* El material de cubierta o acabado final será la teja de barro.
- \* Cualquier obra de modificación se deberá informar y estar autorizada por el Consejo Municipal de Planeación Territorial.

\* A partir de la vigencia del presente Acuerdo, toda vivienda nueva en la zona de conservación deberá cumplir con los tratamientos antes mencionados.

**Artículo 62. -TAMAÑO Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE-** El tamaño mínimo del lote para las zonas de expansión, áreas suburbanas y rural, será de 105 metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 metros.

**Artículo 63. -DENSIDADES-** Se expresa en número de viviendas por unidad de área (Lote, Fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima, pueden ser relativas o brutas, si excluyen o comprenden las áreas correspondientes a los planes viales generales o internos. Para el caso específico del sector urbano del Municipio, se considera densidad bruta ALTA entre las 50 y 60 viviendas por hectárea, MEDIA entre 25 a 50 viviendas por hectárea y BAJA menor a las 25 viviendas por hectárea.

**Artículo 64: -CESIÓN OBLIGATORIA-** Es la enajenación gratuita de tierras a favor del municipio, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declaran de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos a los siguientes fines.

1. Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado.
2. Ejecución de planes de vivienda de interés social,
3. Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
4. Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las Ciudades.
5. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de recursos hídricos.
6. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
7. Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
8. Sistema de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema.
9. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades del estado.
10. Ejecución de obras públicas.
11. Provisión de espacios públicos urbanos.
12. Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico.
13. Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
14. Reubicación de asentamiento humanos ubicados en sectores de alto riesgo y de rehabilitación de inquilinatos.
15. Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritaria en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados.

16. Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras. (artículo 10 ley 09 de 1989).

**Artículo 65. -LA ENAJENACIÓN-** Las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de Municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades prioritarias de interés general. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y la sociedad de economía mixta asimiladas a las anteriores, de las ordenes nacional, departamental y Municipal podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de actividades prioritarias de interés general (artículo 2 de ley 9 de 1989).

**Artículo 66. -CESIONES PÚBLICAS-** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades de cesiones a saber:

**a- Para vías públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial General existente o planeado para el futuro.

**b- El Consejo de Planeación** podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**c- Para vías del Plan Vial y/o áreas** destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores al 7% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por el Consejo de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

**d- Para zonas verdes y comunales** (cesión pública): deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20% del área, la cual estará definida en la demarcación que expida el Consejo de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

**Artículo 67. -CESIONES COMUNALES-** Son aquellas que deben llevar a cabo los proyectos que se desarrollen bajo el sistema de agrupación. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 10% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos y estacionamientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará el uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

Se debe 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.

**PARÁGRAFO. OTROS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTOS COMUNALES:**

Todo planteamiento de vivienda por agrupación deberá prever con carácter obligatorio un área para equipamiento comunal de 10m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida, la cual se distribuirá en los siguientes usos:

**a) Salón comunal:** Toda agrupación que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotada, como mínimo, de un salón comunal, el que deberá tener un área mínima de 30 m<sup>2</sup>, con sus respectivos servicios sanitarios. Esta área será de la copropiedad y no podrá enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

**b) USO recreativo:** En todos los casos se exigirá un mínimo del 20% como área de equipamiento comunal, el cual se destinará a zonas verdes, jardines, plazoletas y espacio público equipado.

**Artículo 68. -REFORESTACIÓN OBLIGATORIA-** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos cuando técnicamente sea visible.

**Artículo 69. -OPCIONES DE INTERVENCIÓN-** - Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido. (conservación Arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en

las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

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

**Artículo 70. -TRATAMIENTO DEL SUELO SEGÚN SU ACTIVIDAD-** Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el perímetro urbano del Municipio de Suaza, se determinan áreas de actividad donde se asignan especialmente éstos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

**Artículo 71.** Las asignaciones de usos a las zonas de actividad de que trata el artículo anterior se hace mediante la clasificación de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, recreativos y residenciales.

**Artículo 72. -ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES-** Son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social; así:

**Grupo 1:** Son los establecidos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico, tales como:

**Ventas de bienes:**

- a) Alimentos al detal para consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendios de carnes y pescado, salsamentaría, tiendas de esquina y similares.
- b) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias y perfumerías.
- c) Artículos de línea múltiple, al detal y boutiques.
- d) Artículos de librerías y papelerías al detal:

**Venta de los servicios:**

- a) Servicios personales: salón de belleza y tintorerías.
- b) Servicios alimenticios al detal: fuente de soda.
- c) Servicios profesionales: Estudio de arquitectos, ingenieros, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos.
- d) Servicios florales: Floristería y similares y peluquería, agencias de lavandería y abogados y similares.

**Grupo 2:** Son establecimientos no compatibles en el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico tales como:

**Venta de bienes:**

- a) Textiles al detal: Almacenes de ropa, almacenes de tela cortinas y paños.

**Almacenes de**

- b) Artículos para el hogar.
- c) Artículos de cuero: Almacenes de zapatos y carteras, almacenes de artículos

de cuero varios.

- d) Artículos fotográficos: Almacenes de disco.
- e) Artículos de lujo: Joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas.
- f) Instrumental equipo científico y aparatos fonográficos.
- g) Repuestos eléctricos y electrónicos.
- h) Artículos de ferretería.
- i) Exhibición y venta de vehículos.
- j) Venta de artículos funerarios (funeraria).
- k) Insumos industriales, artículos de insumos agropecuarios.
- l) Estaciones de servicio.

**Venta de servicios.**

- a) Recreativos: Cine, taberna, café - concierto, bolos, juegos de mesa permitidos, club social.
- b) Personales: Saunas, baños turcos, academia de gimnasia y academia de enseñanza.
- c) Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, (planta) encuadernación, remontadoras, mecánicas, automotores, eléctricos, electrónicos.
- d) Profesionales: Oficina de arquitectos, abogados, ingenieros, etc.
- e) Turísticos: Apartahoteles y residencias.
- f) Financieros: Compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- g) Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, caja de ahorros.
- h) Alimenticios: Restaurante y cafeterías.
- i) Parquederos: Provisionales, permanentes.
- j) Casa distribuidoras o importadoras.

**Grupo 3:** Son los establecimientos que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanístico no son compatibles con uso residencial y requieren una localización especial, tales como:

**Venta de los servicios.**

- a) Bodegas de almacenamiento o depósito.

**Grupo 4:** Son los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones en su localización.

- a) Industrias Molineras y de productos químicos. b) Mecánica e industrias pesadas.

**Venta de servicios:**

- a) Recreativos: Griles y discotecas, bares, cantinas, cafés, casa de genocidio.
- b) Turístico: Moteles amoblados, estaderos, y similares.
- c) Funerarios: Sala de velación.

Los establecimientos comerciales tipo a. Podrán albergar los grupos de comercio

que se permitan en cada una de las zonas de actividad. En los establecimientos comerciales tipo b. Podrán localizarse comercios del grupo 1 y 2 además con restricciones los servicios recreativos pertenecientes al grupo 4.

**Artículo 73. -INDUSTRIA TRANSFORMADORA-** De impacto ambiental y urbanístico que genera dicha actividad industrial, se divide en tres (3) grupos así:

**Grupo 1:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico (microempresas).

**Grupo 2:** Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y a la congestión peatonal y flujo vehicular. (Empacadoras de leche pasteurizada, comercio al por mayor).

**Grupo 3:** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, la magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico. (fabrica gaseosa, ácidos, químicos ,etc).

Para la clasificación de los establecimientos industriales, el Departamento de Planeación Municipal deberá considerar las siguientes variables:

- Tamaño de la industria teniendo en cuenta: número de empleados, capacidad instalada, área del lote y área construida.
- Impacto ambiental teniendo en cuenta: Consumo de servicios públicos, agua, energía y aseo.
- Producción de contaminantes acústicos y radioactivos).
- Impacto urbanístico teniendo en cuenta: la generación de tráfico y la generación de usos conexos. (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos)

**Artículo 74 - INSTITUCIONALES-** Las zonas o edificaciones de uso institucional o sea aquellas destinadas a la prestación a diferentes niveles de servicio social, administrativos requeridos por la población, se clasificarán de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, social y urbanístico así:

**.Grupo 1:** Son aquellos compatibles con uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico tales como: Servicios culturales y educacionales, a excepción de universidades y similares, de culto a excepción de cementerios.

**Grupo 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto social y ambiental, aunque tienen restricciones diferenciales de localización según su magnitud el impacto urbanístico derivado tales como: Servicios administrativos: Educacionales, como: Universidades, y similares, sociales y asistenciales como hospitales y similares y servicios de seguridad según su magnitud.

**Grupo 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial, dado el alto impacto social que produce, por lo tanto tienen restricciones en su localización; tales como: Servicios de seguridad (instalaciones militares).

Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo salvo concepto de la oficina de Planeación Municipal, que contengan uso institucionales en edificaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dichos usos y no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios hasta en un veinte por ciento (20%) del área del periodo.

**ARTICULO 75. - RECREACIONALES-** Las zonas o establecimientos recreativos o sea aquellos destinados al esparcimiento público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos así:

**.Grupo 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, de bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Club campestre, parques y zonas verdes.

**Grupo 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centro deportivos, centro de espectáculos, clubes sociales y parques de diversión.

### **CAPITULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS GENERALES**

**Artículo 76. -ALTURA MÁXIMA-** Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

a- Un piso a cumbrera:

5 mts

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

**Artículo 77. -AISLAMIENTOS-** Se indicarán explícitamente en cada zona o sector y tendrán el carácter de mínimos.

**De predios vecinos:** Se indicarán cuando las edificaciones en los predios urbanos vecinos no hayan conservado los aislamientos laterales, las construcciones nuevas podrán adosarse y empatar con antiguas, sin alterar los índices establecidos. En los lotes urbanos mínimos o menores no se exigirán aislamientos.

**Laterales:** los indicados serán los máximos. No se permiten dentro de los

aislamientos.

**Posteriores:** los indicados, no se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 3 metros.

**De vías locales:** Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán como antejardines, empradizados y arborizados.

En las edificaciones donde se autorice comercio, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

No podrán ser ocupados por construcciones.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

En caso de agrupaciones, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 10m<sup>2</sup> de construcción.

**De vías del sistema vial:** Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales. Se indicarán en cada sector o zona.

**Posteriores:** Serán proporcionales al tamaño del lote y a la altura de las edificaciones permitidas. Se indicarán en cada sector o zona.

**Entre edificaciones en el mismo predio:** Cuando tengan diferente uso o propietario. Se indicarán en cada sector o zona.

**Artículo 78. -EMPATES-** Toda edificación debe construirse dentro de la línea de paramento reglamentario o en su defecto dentro del paramento predominante. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas y paramentos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**Artículo 79. -CERRAMIENTO DEL PREDIO-** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo con los propietarios.

**En el sector urbano:** Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 60% con altura máxima de muros de 50 cm o machones de 2.25 mts.

En el sector urbano en las áreas de antejardín se permitirán cerramientos permanentes en rejas o elementos similares con alturas máximas de 2.25 metros, apoyados sobre poyos o muros bajos con alturas máximas de 0.50 metros. Para lotes vacíos o sin construir se exigirán cerramientos llenos contruidos en ladrillo, bloque, material o elementos similares que eviten su uso

**Hacia otros predios:** Con muros cerrados de altura mínima de 2.25 mts, Se podrán plantear cerramientos transparentes entre predios vecinos previa concertación entre los propietarios y autorización de planeación municipal.

**En el sector rural:** Cercas transparentes. Arborización en los linderos.

**Otros:** Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras. Se requiere estudio y aprobación por parte del Consejo de Planeación,

**Artículo 80. -PATIOS-** Su área mínima será de 12 m<sup>2</sup> y su lado mínimo será de 3 mts.

**Artículo 81. -FACTIBILIDAD DE SERVICIOS-** El desarrollo de todo predio en el municipio estará sujeto a la factibilidad de la dotación de servicios y sus respectivas modalidades, las cuales quedarán especificadas en la respectiva demarcación emitida por la oficina de planeación.

#### **CAPITULO IV LICENCIAS**

**Artículo 82. -LICENCIAS-** Es el acto administrativo por el cual la Oficina de Planeación Municipal autoriza para adelantar obras de de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural la construcción o demolición de edificaciones parcelación loteo o subdivisión de predios y para la intervención y ocupación del espacio publico en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificaciones adoptadas en este acuerdo.

**Artículo 82. -DE LOS REQUISITOS Y PROCEIMIENTOS PARA LA ESPEDICION DE LICENCIAS-** los requisitos y procedimientos para la para la expedición de licencias en las diferentes modalidades están sujetas a lo establecido en los decreto 1052 de 1.998 y decreto 1600 de 2.005 o la norma que los adicione, modifique o sustituya

**Artículo 83. -LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO-** La autorización de funcionamiento es el permiso para desarrollar una actividad comercial en un predio con uso, acorde con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio.

La licencia de funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencias de uso expendido por el Municipio.

La entidad tendrá un término máximo (30) días contados desde la fecha de

solicitud.

Para conceder la autorización de uso o funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir un concepto cuando se trate de cambio de uso de una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas por el presente acuerdo.

La Oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de contrato, de uso para los predios según lo estipulado en el presente Acuerdo.

**Artículo 84. -PERMISOS-** Es el acto administrativo por el cual la oficina de Planeación Municipal autoriza la ampliación, modificación, adecuación, reparación de edificaciones y el desarrollo de una actividad comercial, localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas o especificaciones técnicas vigentes.

**Artículo 85. -REQUISITOS PARA OBTENER LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe presentar lo siguiente:

1. Efectuar la solicitud a la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar el recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el predio, el recibo de paz y salvo de industria y comercio.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de
3. adecuación, si es antigua y solicitar el cambio de uso.
4. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás que fijen el
5. funcionamiento del uso solicitado.
6. Una vez cumplidos los requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y
7. funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el interesado no sea dueño del local o predio deberá anexar la autorización del propietario para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Licencia de Funcionamiento se renovará anualmente mediante la presentación de la licencia anterior, paz y salvo de industria y comercio, recibo de pago del impuesto predial, certificado de la visita de la Oficina de Planeación que haya verificado el cumplimiento de los usos y requisitos pertinentes.

**Artículo 86. -DELINEACIÓN URBANA-** Es la información que la Oficina de Planeación Municipal suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un

determinado predio.

**Artículo 87.** Corresponde al alcalde municipal directamente o por conducto de sus agentes ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencias y de las demás normas técnicas contenidas en el esquema de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas al personero municipal y de las veedurías ciudadanas, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad general y colectivos. Para tal efecto el jefe de planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

## **CAPITULO V**

### **FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 88. -INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL-** Son instancias de gestión del Plan:

- Alcalde Municipal, es el principal gestor del Esquema.
- Consejo de Gobierno, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y Ordenamiento territorial.
- La Oficina de Planeación, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- El consejo Municipal de planeación es la entidad asesora del alcalde y representa a la comunidad.
- El Concejo Municipal, es la corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión mediante la adopción normativa.

**.Artículo 89. -INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN-** Son instancias de participación:

Consejo Municipal de planeación, es la instancia corporativa que representa a los diferentes sectores, gremios, organizaciones sociales del Municipio. Su nombramiento se hace de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el acuerdo reglamentario que determina su constitución.

Comité de veeduría y control ciudadano, este se creará para hacer seguimiento a la ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y un representante de la comunidad por cada vereda y barrio.

Para velar por el normal desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial para defensa de sus principios, se ejercerán los mecanismos de participación como la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias publicas, la acción de

tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, el derecho de petición y demás disposiciones legales vigentes.

**Artículo 90.** Durante la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los proyectos adoptados la Administración Municipal por intermedio de sus diferentes dependencias hará las inspecciones y los controles necesarios para ejecutar las obras de acuerdo a las especificaciones técnicas, normas y parámetros estipulados.

**Artículo 91.** La zonificación propuesta debe responder a los usos del suelo adecuados y compatibles, para los cuales la Administración Municipal tendrá el control mediante las Licencias de Construcción, Licencias de Funcionamiento y asistencia técnica agropecuaria.

**Artículo 92.** Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 93.** Deróguense los artículos Art. 3° , Art. 24°, Art. 25°, Art. 26° , Art. 27°, Art. 28°, Art. 29°, Art. 30°, Art. 66°, Art. 67°, Art. 68°, Art. 69°, Art. 70°, Art. 72°, 73°, Art. 74°, del acuerdo N° 012 de 2.000

**ARTICULO 94.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado al honorable Concejo Municipal de Suaza (Huila) a los\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2005.