

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

**ACUERDO N°**

**Del 2.001**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana, se definen los usos del suelo para las diferentes Zonas de las áreas Rural y Urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los Planes complementarios para el futuro Desarrollo Territorial del Municipio.

**El Honorable Concejo Municipal de Santa Ana**

**Considerando**

Que en aras de fortalecer los procesos de Planificación a nivel de las Entidades Territoriales y en el Marco de la Descentralización y la Autonomía Territorial, la Constitución Política de 1.991 reforzó el papel orientador de los Municipios en cuanto al Desarrollo Social y Económico en su Jurisdicción.

Que a partir de la vigencia de la Constitución de 1.991 se han expedido Leyes con el fin de modernizar el Estado Colombiano en todos sus niveles facilitando instrumentos como los Planes de Desarrollo, Planes de Acción Ambiental Local, y Planes de Ordenamiento Territorial entre otros,

Que de acuerdo a la Ley 388 de 1.997, todos los Municipios, Distritos y áreas Metropolitanas del País deben acometer la Elaboración, Concertación, Formulación,

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Aprobación y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial conforme a las directrices de esta Norma y sus Decretos Reglamentarios.

Que los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal se inscriben dentro de la Política de Estado para el Ordenamiento Territorial Nacional como aporte a la construcción de una estructura urbana más eficiente y funcional, al buen uso del suelo y los Recursos Naturales de acuerdo a su capacidad de acogida, a la preservación de Ecosistemas, Paisajes y Patrimonio Cultural de gran valor en el nivel Local.

Que existen varias Leyes que impulsan a los Municipios a intervenir en el Ordenamiento de su Territorio, como la Ley 152 de 1.994 que en su Artículo 41 prevé, que además de los Planes de Desarrollo, los Municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial y la Ley 99 de 1.993, que en su Artículo 65 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.

Que la Ley 388 de 1.997 prevé tres (3) tipos de Planes de Ordenamiento Territorial, según el tamaño de la Población Municipal, correspondiendo al Municipio de Santa Ana, formular el denominado Esquema de Ordenamiento Territorial, el cual se establece para Municipios menores a 30.000 habitantes.

Que el Municipio de Santa Ana acometió del proceso de Elaboración, Concertación y Formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial conforme a los procedimientos de que trata la Ley 388 de 1.997 y los Decretos Reglamentarios Números 879 y 1507 de 1.998.

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Que la Corporación Autónoma Regional del Magdalena (CORPAMAG), emitió la Resolución Ambiental N°            del    2.001, mediante la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana, cuyo tramite es prerequisite legal a la presentación por parte del Señor Alcalde del Municipio el Proyecto de Acuerdo mediante el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana ante el Honorable Concejo Municipal.

Que es necesario que el Municipio disponga del Esquema de Ordenamiento Territorial, como instrumento Orientador, Planificador y Regulador de la acción Urbanística, de ordenamiento de los usos del suelo, del señalamiento de los usos principales, complementarios, compatibles, restringidos, prohibidos y no compatibles en los suelos urbanos,    rural    y de protección en el establecimiento de la Estructura Territorial a desarrollar a través de los Sistemas Vial, de Servicios públicos domiciliarios, de equipamientos colectivos y sociales de Espacio Público, de vivienda y hábitat, de actividades económicas y ambientales. (**Ver Plano Usos del Suelo**)

## **ACUERDA**

**Artículo 1.** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial propuesto para el Municipio de Santa Ana, contenido en las siguientes partes, Títulos, Capítulos, Artículos y Parágrafos los cuales incorporarán de manera integral los mapas, planos, gráficos, cuadros que se mencionen de aquí en adelante.

## **PARTE I**

### **Definiciones Preliminares**

#### **Artículo 2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Es una política de Estado mediante la cual se fijan criterios políticas complementarias, objetivos y líneas estratégicas para intervenir en la Organización Político Administrativa del Estado, las relaciones entre los distintos niveles territoriales de Administración y Gobierno, el Medio Ambiente, los Recursos Naturales y Ecosistemas Estratégicos, movimientos y crecimiento de la Población, usos de suelo, entre otros aspectos, para facilitar la Gobernabilidad sobre el Territorio.

A nivel de la Planificación el Ordenamiento Territorial es el Proceso mediante el cual se define la manera como va a ser ocupado y transformado un Territorio dado a través de la

Localización adecuada y racional de los Asentamientos Humanos, las Actividades Socioeconómicas, la Infraestructura Física y los Equipamientos colectivos, fomentando el uso sostenible de los Recursos Naturales y el Medio Ambiente, como fin de mejorar la Calidad de Vida de la Población y de la sustentabilidad del Desarrollo para las Generaciones Futuras.

**Artículo 3. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Es el Instrumento de la Planificación del Ordenamiento Territorial, para los Municipios con Población inferior a 30.000 habitantes, en el cual se formula para un periodo de tiempo determinado un Modelo de ocupación e intervención sobre el Territorio Municipal y su suelo, que racionaliza la toma de decisiones, tanto para los agentes públicos como para los particulares, sobre las actividades y sus construcciones que son convenientes desarrollar en determinadas áreas de acuerdo con características de homogeneidad y funcionalidad, regulación del suelo urbano, usos recomendados según la capacidad agro ecológica del suelo rural y la adecuada localización de asentamientos humanos; así como la asignación de Recursos de Inversión conforme a una visión estratégica del desarrollo de los equipamientos colectivos y públicos, conexiones viales, espacio Público y funcionalidad en los vínculos entre distintos Centros Poblados.

**Artículo 4. AMBITO DE APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Los componentes contenidos, Normas y Cartografía del presente Esquema de Ordenamiento Territorial son aplicables a la Jurisdicción Político-Administrativa del Municipio de Santa Ana, Departamento del Magdalena, existente al momento de su Aprobación y Adopción.

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

**Parágrafo.** Si durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial se segregan porciones de Territorio del actual Municipio para conformarse nuevos Municipios o se adicionan de otros Municipios, está será de aplicación en el Territorio nuevo del Municipio de Santa Ana.

### **Artículo 5. VIGENCIA**

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana, tendrá una Vigencia de nueve años (9) contados a partir del 1º DE Enero del año 2.001 hasta el 31 de Diciembre del año 2.009 cobijando los periodos de Gobierno Municipales 2.001 – 2.003, 2.004 y 2.007 –2.009.

**Parágrafo.** En caso de modificación del Periodo Constitucional de Gobierno Municipal, el E.O.T. se extenderá hasta el termino del Periodo de Gobierno vigente en su momento que coincida aproximadamente con su vencimiento, de manera que su revisión pueda hacerse con el inicio de un nuevo Periodo.

### **Artículo 6. ESTRUCTURA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El E.O.T. del Municipio de Santa Ana está estructurado en tres (3) componentes: General, Rural y Urbano. El componente General contiene los Objetivos, Estrategias y Políticas que fundamentan el Modelo de Desarrollo Territorial con sus lineamientos.

El componente Rural comprende las Propuestas de uso y aprovechamiento recomendados del suelo Rural, Desarrollo del Medio Ambiente Rural y la articulación

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

entre el Sistema de Asentamientos Rurales, la Cabecera y las áreas de Servicios Rurales.

El componente Urbano desarrolla las estrategias y acciones referentes al fortalecimiento de los Centros Poblados y la Administración del Suelo Urbano como también el de expansión urbana, tanto de la Cabecera Municipal, como los Corregimientos, Integrando Políticas, estrategias, Acciones, Procedimientos e instrumentos (**Ver Plano Usos del Suelo**)

### **Artículo 7. DOCUMENTO DEL E.O.T.**

Los siguientes documentos formarán parte de un solo cuerpo estratégico y Normativo denominado Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana para la Vigencia del año 2.001 al año 2.009:

1. Documento Técnico de Soporte: Contiene en extenso los componentes General, Rural y Urbano, en su parte Diagnostica, Prospectiva y Estratégica.
2. Documento de Resumen: Contiene la Versión Resumida del Documento Anterior.
3. Cartografías de Mapas y Planos: Mapas a escala 1:5000 que contienen análisis del diagnostico y especialización de estrategias en los componentes General y Rural de ámbito Municipal y Planos con información Diagnostica, Estratégica, Especializada del componente urbano, tanto para la Cabecera Municipal como para cada uno de los Corregimientos.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

4. Acuerdo Municipal: El presente Acuerdo con todo su Articulado con Parágrafos manifiesta.

**Artículo 8. CONTENIDO DE CORTO MEDIANO Y LARGO PLAZO**

El E.O.T. contempla dentro de su Estructura Estratégica Normativa y Programática en cada uno de sus componentes, contenidos de corto, mediano y largo plazo, al cabo de los cuales entrarán a ser revisados de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo. Los contenidos de corto plazo son aquellos cuya previsión, programación o efecto corresponden al primer periodo Constitucional del Gobierno Municipal en la Vigencia del E.O.T.

Los contenidos de mediano plazo son aquellos cuya previsión programación o efecto se extienden desde el primer periodo Constitucional, hasta el termino del segundo periodo Constitucional de Gobierno Municipal.

Los contenidos de largo plazo son aquellos cuya Previsión, Programación y efecto tienen una vigencia mínima de tres (3) periodos Constitucionales de Gobiernos Municipales.

**Parágrafo:** En caso de Modificación al periodo Constitucional de Gobierno Municipal, la revisión de los contenidos de corto y mediano plazo se ajustará al nuevo termino Constitucional.

**Artículo 9. REVISION DE COMPONENTES Y CONTENIDOS**



Al termino de los Plazos establecidos para los distintos contenidos en cada uno de los componentes del E.O.T. se procederá a su revisión y ajuste con el fin de actualizarlas. En todo caso, la revisión coincidirá con el inicio de un nuevo periodo de Gobierno y mientras esta se efectúa mantendrán su vigencia los componentes y contenidos respectivos.

**Artículo 10. CONDICIONES PARA REVISION DEL E.O.T.**

Sus componentes y contenidos. Son condiciones para realizar las revisión del E.O.T:

1. El Vencimiento de la vigencia del presente E.O.T.
2. El termino de los contenidos de corto y mediano plazo de los componentes rural y urbano.
3. Cambios significativos en los patrones de crecimiento en los Asentamientos Humanos que obliguen su revisión.
4. Alteraciones en el suelo que impliquen sustanciales modificaciones al E.O.T.
5. Desarrollo de Impactos Negativos sobre el Medio Ambiente Urbano y Rural que ameriten Modificar, Clarificar y/o ampliar contenidos y/o Normas del E.O.T.
6. La existencia Objetiva de vacíos Normativos y no subsanables mediante interpretación autentica o Doctrina de referencia para la aplicación de las Políticas y Estrategias del E.O.T. la regulación del suelo Urbano y Rural, el espacio público los tratamientos Urbanísticos en zonas determinadas o el desarrollo de cualquiera de los Sistemas Estructurantes definidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
7. La necesidad de ajustar Objetivos, Políticas y Estrategias de E.O.T. de acuerdo con la evaluación correspondiente.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

8. El ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial que deba realizarse por la segregación de parte o partes del Territorio Municipal en virtud de la creación de nuevos Municipios o adición de porciones Territoriales de otros Municipios, mediante ordenanza de la Asamblea Departamental del Magdalena.

**Artículo 11. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DE COMPONENTES Y CONTENIDOS**

Al término de la vigencia del E.O.T. y coincidiendo con el inicio de un nuevo Periodo de Gobierno Municipal la Administración organizará el trabajo de revisión del E.O.T. para una nueva Formulación, garantizando la efectiva participación de la comunidad, para ello deberá observar el siguiente procedimiento:

1. El nuevo Plan de Desarrollo Municipal que deba formularse y adoptarse para el nuevo periodo de Gobierno, se elaborará de manera paralela con la revisión del Esquema de Ordenamiento del E.O.T; En todo caso los contenidos de corto plazo del E.O.T. deberán formar parte del nuevo Plan de Desarrollo Municipal.
2. La convocatoria a la ciudadanía se hará en coordinación con el Consejo Municipal de Planeación y se organizarán eventos de discusión y formulación de propuestas para el nuevo E.O.T con carácter Municipal, por Corregimientos y Cabecera de acuerdo a la metodología que defina la oficina de Planeación Municipal, lo cual facilitará el apoyo Técnico indispensable como información estadística, Cartografía base, Fotografías aéreas y otros materiales necesarios.
3. El Proceso de Elaboración del nuevo E.O.T. se realizará en un tiempo de tres (3) meses contados a partir de iniciado el nuevo periodo de Gobierno Municipal, luego de los cuales se presentará a la autoridad Departamental en materia

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Ambiental para la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales de los componentes Rural y Urbano disponiéndose de un tiempo máximo de treinta (30) días calendarios para realizar la concertación. (**Ver plano Unidades de Paisajes**).

4. Paralelamente a la concertación con la autoridad ambiental, la Administración Municipal presentará el Proyecto de nuevo E.O.T. al Consejo Municipal de Planeación quien debe rendir su concepto, conteniendo recomendaciones y observaciones, en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles que podrán ser considerados por la Administración Municipal para su inclusión en el Proyecto.
5. Luego de efectuada la concertación ambiental y recibido el concepto del Consejo Municipal de Planeación, el Alcalde Municipal podrá presentar el Proyecto de nuevo E.O.T. al Concejo Municipal, previa aprobación en reunión del Consejo de Gobierno.
6. Desde el momento de su presentación por parte del Alcalde Municipal al Concejo Municipal este dispone de sesenta (60) días para debatirlo, aprobarlo y adoptarlo mediante acuerdo Municipal. Si vencido en termino y el Concejo Municipal no hubiere debatido, aprobado y adoptado el nuevo E.O.T. el Alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.
7. Las revisiones al E.O.T. que deban hacerse en virtud de ajustar sus Normas a las Políticas y Estrategias en el contenidas, para asegurar su aplicabilidad por falta de las mismas o por falta de previsiones, no subsanables por vía de interpretación autentica o Doctrinal son, de iniciativas exclusivas del Alcalde Municipal. Las revisiones para el ajuste de Objetivos, Políticas y Estrategias, solo podrán efectuarse al termino del respectivo componente.

**Artículo 12. MECANISMO DE GESTION**

Son Mecanismos de Gestión del E.O.T:

1. Las acciones Urbanísticas.
2. La Distribución de los Recursos de Participación en los Ingresos Corrientes de la Nación para la Inversión Social en las áreas Urbanas y Rural,
3. Los Bancos de Tierra o inmobiliarios.
4. La expropiación y la enajenación de inmuebles para Urbanismo.
5. Los incentivos Fiscales aprobados con la autorización del concejo Municipal para la promoción de actividades Económicas congruentes con los usos del suelo establecidos en el presente acuerdo, la localización de determinados usos de acuerdo a los lineamientos del E.O.T. o el Desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística de especial importancia para un conjunto o zona Urbana.
6. El seguimiento y evaluación a los Programas de ejecución, Planes parciales, Plan de Desarrollo, Planes Sectoriales y sus Proyectos particulares.
7. El Control mediante las Certificaciones de Planeación Municipal, Licencias de Construcción y de Urbanismo, inspecciones de Funcionarios Competentes, la Interventoría en Proyectos de inversión y las Sanciones Urbanísticas correspondiente a las Normas en el Presente Acuerdo y lo establecido por Ley.

**Artículo 13. ACCION URBANISTICA**

Son las decisiones Administrativas y actuaciones Urbanísticas emprendidas por la Administración Municipal, relacionadas con el Ordenamiento del Territorio y la Intervención en los Usos del Suelo.

De acuerdo a la Ley 388 de 1.997, son acciones Urbanísticas entre otras:

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. Clasificar el Territorio en suelo Urbano, Rural y de Expansión Urbana.
2. Localizar y señalar las Características de la Infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos Domiciliarios, la Disposición y Tratamiento de los Residuos Sólidos, Líquidos, Tóxicos y peligrosos, los equipamientos de Servicios de interés público y social tales como Centros Docentes y Hospitalarios, Aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la Zonificación y Localización de los Centros de Producción, actividades terciarias y residenciales, definir los usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, clases y usos de las edificaciones y demás Normas Urbanísticas.
4. Determinar espacios libres, para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas (**Ver Plano Cobertura Vegetal**)
5. Determinar las Zonas no urbanizables que presentan riesgos para la localización de Asentamientos Humanos, por amenazas naturales o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 y sus Decretos Reglamentarios.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

7. Cualificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés Social.
8. Calificar y determinar terrenos con objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos domiciliarios y los equipamientos públicos directamente por la entidad pública o por entidades públicas o privadas, de conformidad con las Leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o de interés Social, de conformidad con lo previsto en la Ley.
11. Localizar las áreas críticas de Recuperación y Control para la Prevención de desastres, así como las áreas con fines de Conservación y Recuperación Paisajística (**Ver Plano Amenazas Naturales**).
12. Identificar y caracterizar los Ecosistemas de importancia Ambiental del Municipio de Santa Ana, de común acuerdo con la Autoridad Ambiental de la respectiva Jurisdicción, para su Protección y manejo adecuado (**Ver Plano de Protección y Conservación**).
13. Determinar y Reservar terrenos para la expansión de las Infraestructuras Urbanas.

**Artículo 14. ACTUACION URBANISTICA PUBLICA**

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Son actuaciones Urbanísticas Públicas, la Parcelación, Urbanización y Edificación o Construcción de Inmuebles. La parcelación es la Delimitación de un globo de terreno en unidades más pequeñas denominadas Manzanas para la ejecución de Proyectos Urbanísticos.

### **Artículo 15. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA**

Una unidad de actuación Urbanística es un área conformada por uno o varios inmuebles, la cual debe ser Urbanizada o Construida en suelos Urbanos y de expansión urbana o construida en tratamientos de renovación Urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de Planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y facilitar la Dotación con cargos a sus propietarios, de la Infraestructura para el transporte, los Servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios (**Ver Plano Usos del Suelo**).

### **Artículo 16. PLAN PARCIAL**

Un Plan Parcial es un Instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del E.O.T. para áreas Urbanas determinadas en suelo de expansión Urbana además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación Urbanística, Macro Proyectos u otras disposiciones urbanas especiales.

### **Artículo 17. MECANISMO DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL**

Para la efectiva participación de la Sociedad Civil del Municipio de Santa Ana, en los asuntos relacionados con el E.O.T. se disponen de los siguientes mecanismos:

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. El Consejo Municipal de Planeación organizado conforme a la Ley 152 de 1994 y renovado parcialmente al inicio de cada Periodo de Gobierno, el cual servirá como órgano de consulta y coordinación entre los distintos comités sectoriales que por Ley deben organizarse para la Revisión del E.O.T.
2. El Consejo Municipal de Desarrollo Rural, el cual será órgano de Consulta durante la vigencia del E.O.T. para los asuntos exclusivamente rurales en materia agropecuaria, medio ambiental de infraestructura productiva (**Ver Plano Sistema Productivo**).
3. El foro ciudadano, el cual se convocará una vez al año en el mes de agosto, con el fin de dar a conocer a la comunidad el avance para el ajuste, modificación o revisión del E.O.T. la convocatoria se hará conjunta entre la Administración Municipal y el Consejo Municipal de Planeación.
4. El Cabildo abierto que será convocado de acuerdo a la Ley 134 de 1.994, cuando sea necesario debatir en el concejo Municipal asuntos relacionados con el E.O.T. y se requiera la participación de la Comunidad.
5. La Consulta Popular, que podrá ser convocada, conforme a la Ley 134 de 1.994, cuando exista la necesidad de consultar a la población sobre un aspecto que se considere fundamental y/o estructural, ajustar, modificar, perfeccionar o revisar dentro del E.O.T.

### **Artículo 18. LIMITES DEL MUNICIPIO**



**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

El Municipio de Santa Ana limita al Norte con los Municipios de: Plato y Ariguaní, al Sur con los Municipios de Pijiño del Carmen y San Zenón, al Este con el Departamento del Cesar y al Oeste con el Río Magdalena, el Departamento de Bolívar y el Municipio de Santa Bárbara de Pinto.

**PARTE II**  
**COMPONENTE GENERAL**  
**CAPITULO UNO**  
**MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**Artículo 19. OBJETIVOS**

Son Objetivos del Modelo de Desarrollo Territorial del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana:

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. Articular eficientemente las áreas Rurales con las áreas Urbanas con el fin de atender los requerimientos de la Población en Servicios Económicos, públicos, Sociales, Culturales e Institucionales para un progresivo aumento de su calidad de vida.
2. Promover el mejor acceso de la Población a una Red de Servicios Sociales, Económicos e Institucionales a través de la conformación de áreas de Servicios Nucleadas alrededor de un Centro Poblado con Mayores funciones Urbanas.
3. Fortalecer la Estructura de conexiones Físicas y Económicas del Municipio a nivel interno, Subregional y Regional.
4. Mejorar la Oferta de Servicios Sociales, Culturales, Públicos Domiciliarios, Institucionales y Económicos de los Centros Poblados.
5. Reducir el impacto de las Amenazas Naturales para los asentamientos humanos, estructuras e infraestructuras económicas (**Ver plano Amenazas Naturales**).
6. Organizar el crecimiento urbanístico de los Centros Poblados Mayores, en especial la Cabecera Municipal.

### **Artículo 20. POLITICAS**

Las políticas que sostienen el Modelo de Desarrollo Urbano para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana son:

### **Integración y Desarrollo Económico**

1. El desarrollo de Centros de Servicios: Constituye la inversión Progresiva en todos los Centros Poblados en Servicios y equipamientos mínimos para mejorar las condiciones físicas de vida, así como en promover una jerarquía de Centros con Funciones Urbanas diferenciados para la mejor atención a las distintas necesidades poblacionales (Comerciales, de mercado, sociales, de Capacitación y Asistencia Tecnológica, Cívicas e institucionales), alrededor de las cuales se conforman áreas de Servicios.
2. Fortalecimiento de la Colectividad: Mejoramiento paulatino y programado en las condiciones de acceso a las distintas áreas de Servicios, mediante la atención preferente a una Red de Vías Municipales de Primer y Segundo Orden.
3. Fomento de la Pequeña Economía: Los pequeños productores agropecuarios (Pescadores, Ganaderos, Hortelanos, Agricultores, Zoocriadores) y microempresarios urbanos serán atendidos mediante apoyos comerciales de capacitación, de promoción de acceso a la tierra, al crédito a la asistencia técnica y tecnológica y la identificación de nuevos Proyectos de éxito comercial (**Ver Plano Sistema Productivo**).

### **Usos Del Suelo y Medio Ambiente**

4. Regulación el los Usos del Suelo: Conformación de un cuerpo de Normas y estrategias para el mejor uso de los suelos Rural, de protección y Urbano de

acuerdo a sus potencialidades naturales y la consideración de restricciones y necesidades de Desarrollo (**Ver Plano Usos del Suelo**).

5. Defensa y Desarrollo del Medio Ambiente y el Espacio Público: Orientación a toda forma de ocupación, intervención uso y aprovechamiento del suelo y los Recursos Naturales para que no se menoscabe el derecho al Medio Ambiente mediante mecanismos preventivos, regulatorios, correctores y sancionatorios, así como la inversión en recuperación y desarrollo de un Medio Ambiente sano y de un espacio público acorde.
6. Manejo del Agua: Desarrollo de la Infraestructura necesaria y mínima posible para un eficiente manejo del agua en actividades productivas y para consumo humano, que no generen conflictos ambientales por intereses y pongan en peligro el Balance Hídrico.
7. Prevención y Manejo de Riesgos: La construcción de Obras Civiles, de protección contra periódicas y conocidas amenazas naturales, la reubicación de viviendas e infraestructuras localizadas en sitios en riesgo de desastre, la Organización Civil y la generación de una Cultura de prevención, son los aspectos centrales de esta Política (**Ver Plano Amenazas Naturales**).

#### **Desarrollo Organizacional Municipal**

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

8. Modernización de la Gestión Municipal: La Aplicación Progresiva de una efectiva Gerencia Financiera, unida al mejoramiento de la Estructura Administrativa del Municipio de Santa Ana, la Tecnificación en el desempeño de los cargos y el uso de modernas herramientas de Administración en la información de todo tipo (Administrativo, Contribuyentes, Catastral, Financiera, Bienes Fiscales, Estadísticas, Suministros) serán claves para apoyar con eficacia la implementación del E.O.T.
9. Creación de los Corregidores: Para dar cumplimiento a términos legales y hacer más operativa y eficiente la acción de la Administración Municipal en los Corregimientos y áreas Rurales, se crearán las Autoridades de Corregidores con funciones delegadas definidas mediante Acuerdo o Decreto Municipal.

### **Promoción de la Participación Comunitaria**

10. Capacitación y Organización: La comunidad de base requiere ser capacitada para que se fortalezca su participación como autogestora del Desarrollo, defensora de los Recursos Naturales, el Medio Ambiente y el Espacio Público Local, cada barrio, cada Corregimiento debe contar con Organizaciones de base que promuevan y defiendan diversos intereses colectivos y públicos.
11. Creación de las Juntas Administradoras Locales: Cada Corregimiento debe contar con una JAL, compuesta de vecinos que representan el interés común en los asuntos exclusivamente locales.

12. Seguimiento y evaluación a la Gestión del E.O.T: Se dará particular importancia a la participación de la Ciudadanía en los asuntos relacionados con el E.O.T, su revisión su ajuste modificación ampliación de contenidos y Normas, conforme a los mecanismos de participación.

#### **Artículo 21. ESTRATEGIAS**

Para el cumplimiento de los Objetivos y realización de las Políticas planteadas en los artículos anteriores el E.O.T. del Municipio de Santa Ana contiene las siguientes estrategias generales, las cuales serán impulsadas por la Administración Municipal en el desempeño de su función ordenadora del Territorio Municipal.

1. Planificación y Orientación del E.O.T. El E.O.T. contiene la estructuración de un conjunto de Proyectos y acciones organizadas espacial y temporalmente, en componentes de Ordenamiento, atributos físicos, Urbanos y zonas para facilitar la acción urbanística y de usos del suelo, orientar el crecimiento y ocupación del territorio y la asignación de recursos de inversión, tal como se desarrollan en los artículos subsiguientes (**Ver Plano Usos del Suelo**).
2. Intervención: En cumplimiento de su función como autoridad urbanística y ordenadora del territorio Municipal, el E.O.T. permite que la Administración Municipal intervenga directamente a través de la provisión de la Infraestructura y servicios de carácter público necesarios, ejecutando Proyectos y acciones de Urbanismo tanto en el área rural como en el área urbana, con el fin de mejorar la Calidad de Vida de los habitantes y propiciar un adecuado uso y explotación de los Recursos Naturales (**Ver Plano Unidades de Paisajes**)

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

3. Regulación: Mediante el E.O.T. el Ordenamiento del Territorio también, es posible a través de la observancia por parte de los propietarios de predios, los urbanizadores, los constructores residentes y demás agentes económicos de Normas relacionadas con el Ordenamiento de los usos del suelo, de las distintas actividades económicas y no económicas, de las actuaciones y acciones urbanísticas y la protección del espacio público, las cuales persiguen encauzar comportamientos particulares sin el menoscabo del interés común, general y social.
4. Control: El E.O.T. y las Normas que lo desarrollen en lo sucesivo contempla mecanismos de Control ex ante y ex post, con el fin de prevenir, corregir, restringir, prohibir y sancionar a quienes infrinjan lo establecido en el presente Acuerdo y en las Normas complementarias sobre Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana.

Las anteriores estrategias Generales adquieren vigor en todo el articulado del presente Acuerdo y en los documentos del E.O.T. que lo complementan.

## **CAPITULO DOS**

### **DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA INTERNA MUNICIPAL**

#### **Artículo 22. CABECERA MUNICIPAL**

La Cabecera Municipal es la Sede de Gobierno y Administrativa de las Autoridades Político-Administrativo del Municipio de Santa Ana. Su Nombre oficial es Santa Ana y su posición astronómica es de 9°19' de latitud Norte y 74°35' de latitud Oeste del Meridiano de Greenwich.

#### **Artículo 23. CORREGIMIENTOS**

Los Corregimientos actuales son: Barroblanco, San Fernando, Jaraba, Santa Rosa.

#### **Artículo 24. VEREDAS**

Las siguientes son las Veredas actuales: Boston, Gavilan, Germanía, Camping, La Batalla, Las Flores, Las Palmas, La Reforma, Montelibio, Rancho Boyero y Tapia.

#### **Artículo 25. CREACIÓN DE NUEVOS CORREGIMIENTOS**

En lo sucesivo, se conformarán y delimitarán Corregimientos de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. El Centro Poblado que sirva de Sede Administrativa y núcleo urbano principal del Corregimiento deberá tener por lo menos veinte (20) casas juntas, debidamente construidas sobre lotes parcelados mediante actuación urbanística planificadas y con delimitaciones de las vías publicas.
2. Los Caseríos, Veredas y Asentamiento Humanos que conforman el nuevo corregimiento a una distancia del centro poblado superior a quince (15) kilómetros,



**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

cuando no existiere otro Centro Poblado mejor dentro de este radio, formarán parte del Area Corregimental del centro poblado mayor más cercano.

3. El centro poblado que sirva como Sede del Corregimiento deberá contar como mínimo con los siguientes servicios: Sistema de Captación, Distribución y tratamiento de agua para consumo humano mediante acueducto, sistema de eliminación de excrementos mediante pozas sépticas con baño en cada unidad de vivienda, luz eléctrica, telefonía pública social con al menos tres (3) líneas, sitio para la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, droguerías, tiendas de víveres y abarrotes parque para menores de 10 años, una (1) cancha deportiva con medidas reglamentarias, cementerio, escuela primaria y puesto de salud.
4. Haber operado por al menos Un (1) año una junta de acción comunal.
5. El Proyecto de Acuerdo que crea determinado Corregimiento debe acompañarse de la respectiva cartografía a escala 1:100.000 en donde se muestre su delimitación propuesta, el plano del centro poblado propuesto como sede a escala 1:5.000 en el que conste de configuración urbana homogénea y el estudio socio económico de su necesidad de creación.

## **CAPITULO TRES**

### **CLASIFICACION DEL SUELO**

#### **Artículo 26 CLASIFICACION DEL SUELO**

El EOT del Municipio de Santa Ana contempla las siguientes clases de suelo: urbano, de expansión urbana, rural y de protección (**Ver Plano Usos del Suelo**).

#### **Artículo 27. SUELO URBANO**

Son las áreas determinadas por el EOT para usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenecen a esta categoría zonas de urbanización incompleta definidas como áreas de mejoramiento integral y comprendidas en áreas consolidadas con edificación. El suelo urbano está delimitado por el perímetro urbano, el cual para el caso del Municipio de Santa Ana, coincide con el perímetro de servicios de la Cabecera Municipal y los Corregimientos actuales.

#### **Artículo 28 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

Es la porción del territorio Municipal, que se destinará para la expansión del suelo urbano, de acuerdo con la definición de suelo de expansión urbana para el corto, mediano o largo plazo.

**Artículo.29. SUELO RURAL**

Son los terrenos que por razones de oportunidad o destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas no son aptos para usos urbanos. Estos suelos pueden estar comprendidos entre el Perímetro Urbano y los límites Municipales. (**Ver Plano Amenazas Naturales**)

**Artículo 30 SUELO DE PROTECCIÓN**

Son las zonas o áreas de terrenos localizados en cualquiera de las clases de suelo anteriores y que por características geográficas, paisajistas, y ambientales, por formar parte de las zonas de utilidad para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamiento humanos, tienen restricción para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el presente acuerdo (**Ver Planos Unidades de Paisajes**)

**Artículo 31 PERIMETRO URBANO**

Es el límite físico convenido para el desarrollo del urbanismo en suelo urbano, el cual no puede ser superior al límite del servicio público domiciliario con mayor extensión.

**Artículo 32. PERIMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL**

El perímetro urbano de la Cabecera Municipal es el correspondiente, al delineado en el plano de estrategia urbana, e incluye la zona de expansión urbana, de conformidad con el artículo 4 de la ley 12 de 1982.

**Artículo 33. PERIMETRO URBANO EN CORREGIMIENTO**

El perímetro urbano de cada uno de los actuales Corregimientos del Municipio de Santa Ana es el correspondiente en el plano de usos del suelo y propuesta estratégica del cada uno de las Cabeceras Corregimentales.

**CAPITULO CUATRO**

**DETERMINACION Y APLICACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.**

**Artículo 34. NOCION**

De acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Nacional y el artículo 73 de la ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización de suelo y del espacio aéreo urbano, incrementado su aprovechamiento generen beneficio que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

**Artículo 35. HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.**

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de el suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen a 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 (**Ver Plano Usos del Suelo**).
4. Conforme al artículo 87 de la ley 388 de 1997 la ejecución de obras publicas previstas en el EOT o en los instrumentos que lo desarrollan generen mayor valor en los predios en razón de los mismos y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**Artículo 36. EFECTO PLUSVALIA EN SUELO RURAL INCORPORADO A SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

Una vez aprobado y sancionado, el presente Acuerdo la Administración Municipal procederá a establecer el precio comercial por metro cuadrado de suelo en los terrenos rurales que por intermedio de este EOT sean necesarias incorporar a suelo de expansión urbana en cada una de las zonas, beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

**Artículo 37. PARTICIPACION MUNICIPAL EN EL EFECTO PLUSVALIA**

En todo caso el mayor valor generado por las acciones urbanísticas en los predios individuales de las zonas beneficiarias deberá ser positivo con el fin de determinar la participación del Municipio en el efecto total de la plusvalía.

**Artículo 38. REGIMEN TRIBUTARIO MUNICIPAL.**

El cálculo del efecto total de plusvalía de conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas del presente acuerdo y la participación Municipal consecuente serán

desarrolladas en el estatuto de Rentas Municipal por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal en el cual se señalaran la noción del efecto plusvalía, los hechos generadores, sujetos activos y pasivos de la participación en la plusvalía la tasa de la participación en la plusvalía, el procedimiento de cálculo del efecto total de plusvalía.

**PARTE III**  
**COMPONENTE RURAL**  
**CAPITULO UNO**  
**USOS DEL SUELO RURAL**

**Artículo 39 FUENTES CON BALANCE HIDRICO DEFICITARIO.**

Las fuentes de agua, serán objeto de especial tratamiento para la recuperación de por lo menos el equilibrio entre la oferta de agua y su demanda.

Las prioridades de atención serán por los dos (2) pozos profundos. La administración Municipal deberá acometer tierras para la protección de estas fuentes, prohibición de la edificación, parcelación o urbanización dentro de la ronda hidráulica de protección de los cuerpos de agua.

**Artículo 40. RONDA HIDRAULICA DE PROTECCION EN SUELO RURAL.**

Es una franja de tierra a ambos lados de las corriente superficiales naturales de agua. (Ríos, caños, Arroyos y Quebradas) de 30 (treinta) metros, medidos desde la orilla media a ambos lados del cauce y alrededor de los cuerpos de agua (ciénagas, lagunas,

pozos superficiales naturales, lagos, humedales), medidos desde el punto medio entre la mínima y máxima extensión, cuyo fin es proteger la permanencia de la fuente hídrica evitar la erosión del suelo y favorecerle el crecimiento de vegetación protectora (**Ver Plano de Cuencas**).

**Parágrafo.** Todas las rondas hidráulicas de protección deberán ser realizadas por la Administración Municipal y cada tres (3) años serán actualizados.

**Artículo 41. AREAS SUSCEPTIBLES DE AMENAZAS.**

Son porciones de terreno en suelo rural y que incluyen asentamientos humanos que están amenazados por fenómenos naturales o por la intervención humana ocasionando determinado riesgo para el suelo, los recursos naturales, las actividades económicas, las infraestructuras y los asentamientos humanos. En el Municipio de Santa Ana está considerado como zona de amenaza natural y de alto riesgo en su parte rural toda la Ribera de la Ciénaga Coroncoral (**Ver Plano de Amenazas Naturales**).

**Artículo 42. AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL**

Comprende las áreas de interés paisajísticos y ambiental como son: Los Barrancos, las Rondas de las Quebradas, Ciénagas y Bosques Nativos.

Areas erosionadas de Colinas y Valles para recuperación y protección.

Conservación de área arboleadas de la Ribera del Brazo de Mompox como fuente de material genético de Bosque Natural (**Ver Plano de Protección y Conservación**)

**Parágrafo.** La Administración Municipal por intermedio de la unidad Municipal de asistencia técnica agropecuaria (Umata) realizará un estudio sobre las especies de fauna que se encuentran en vía de extinción y diseñará programas de preservación de las mismas, así como de Educación Ambiental para su efectiva protección y conservación por los particulares.

**Artículo 43. UNIDAD DE PAISAJE**

Es un área definida del territorio Municipal de Santa Ana, con características homogéneas y específicas que le hacen diferente de otra área o unidad de paisaje (**Ver Plano Unidades de Paisajes**).

**Artículo 44. TIPOS DE USOS DEL SUELO RURAL.**

Corresponden a las actividades que se recomiendan promover, desarrollar, establecer, incentivar, prohibir o restringir de acuerdo a la potencialidad del suelo en cada unidad de paisaje.

**Artículo 45. ESPACIO PUBLICO RURAL.**

Conforme a las definiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1504 de 1998, pertenecen al espacio publico rural, las que representan elementos constitutivos naturales del Sistema Hídrico Municipal, tales como el Brazo de Mompo, las Ciénagas de Jaraba, San Pedro, Cienaga Grande, San Fernando, Playa Afuera, que forman parte también del espacio publico rural, las Rondas Hidráulicas y Playas Fluviales y Lacustres, así como los elementos artificiales y contruidos por agente publico o privado



relacionados con corrientes de aguas, como Canales de desagües, alcantarillas, Box-colverts, Diques, compuertas, muros de contención y muelles para embarcaciones

**Artículo 46. PROTECCION DE BIENES DE USO PUBLICO.**

Los elementos naturales y construidos del espacio público que constituyen bienes de Dominio y Uso público pertenecen a todos los habitantes del territorio Nacional y gozan de la especial protección de las Autoridades Estatales Municipales, Departamentales y Nacionales. Así mismo, es deber de los particulares protegerlos, coadyuvar en su preservación, recuperación o mantenimiento las Autoridades Municipales acudirán a la Legislación Nacional sobre medio ambiental, en especial el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Normas complementarias del mismo, la ley 99 de 1993 y sus Decretos Reglamentarios, la ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Código de Policía, el Código Civil Colombiano y el presente Acuerdo, con el fin de aplicar Normas de defensa, protección y sanción ante quienes se apropien, destruyan o intervengan sin autorización de autoridad competente, el espacio publico en suelo rural (**Ver Plano Cobertura Vegetal**).

**Artículo 47.ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CONSTITUYAN ESPACIO PÚBLICO.**

Los elementos constituidos en inmueble rural de propiedad privada y que forma parte del espacio publico o satisfacen necesidades de uso público por su naturaleza, uso o afectación no deben menos cabar el interés general y sus propietarios serán responsables ante la Ley por el detrimento que causan a los demás elementos del espacio público.

**Artículo 48. AREAS DE SERVICIOS**

Son áreas de servicios, los asentamientos humanos dentro del radio de influencia de las funciones urbanas de cualquier centro poblado. Estas se organizan de manera descendente de acuerdo a la centralidad. Los Centros Poblados que cubran determinada área de servicios deberán ofrecer funciones servicios y equipamientos necesarios para la adecuada cobertura de atención a la Población.

## **CAPITULO DOS**

### **ESTRATEGIAS Y ACCIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

#### **Artículo 49. SISTEMA VIAL**

Durante la vigencia del Esquema de Desarrollo Territorial, las estrategias para el Sistema Vial Municipal serán:

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. Construcción de vías: Es el desarrollo de carreteras y Carreteables en los ejes de conexiones que requieren diseño y desarrollo de las vías con especificaciones de ingeniería. El diseño de las vías debe desarrollarse durante los primeros tres (3) años del EOT, la inversión de construcción se prevé en el mediano a largo plazo, es decir desde el cuarto año del EOT hasta el final de su vigencia.
2. Mejoramiento de vías y puentes: Corresponde a las acciones de adecuación, rehabilitación, mantenimiento, mejoramiento de carreteras, carreteables y puentes existentes. La adecuación rehabilitación y mantenimiento de las vías deben acometerse en el corto plazo, es decir, durante los primeros tres años del EOT. Aquellas vías que requieran mejoramiento, deben atender entre al corto y mediano plazo. El objetivo de la Estrategia y acciones en el Sistema Vial Municipal es adecuar y mantener a mediano plazo los ejes de conexiones viales Municipales, así como el largo plazo, desarrollar la terminación de los ejes viales Municipales propuestos para una más eficiente articulación, con los ejes de conexiones Subregionales, Departamentales e Interdepartamentales.

### **Artículo 50. ASPECTO ECONOMICO**

Las estrategias para el desarrollo del aspecto económico se componen de Fomento Campesino e infraestructura de apoyo a la producción:

1. Fomento Campesino: La asistencia técnica para la transferencia de tecnología apropiada para el incremento de la productividad agropecuaria, con especial atención a las Zonas de Economía Campesina y la implementación o desarrollo de un Sistema de Crédito dirigido a hortelanos, pescadores y pequeños productores agropecuarios,

de ámbito local, Subregional o Regional con apoyo oficial Municipal y particular o por iniciativa privada son las principales acciones a implementar durante la vigencia del EOT, los cuales incluyen acciones de corto, mediano y largo plazo en el caso de la primera y de corto plazo en el caso de la segunda.

2. Infraestructura de Apoyo a la Producción: Es el desarrollo de Proyectos de obras físicas dirigidas a equipar las actividades productivas del Municipio de Santa Ana, con infraestructura para la adecuación de suelos, el acopio de productos agropecuarios y el mejoramiento de la cobertura y calidad del servicio eléctrico. Esta estrategia incluye acciones de corto, mediano y largo plazo (**Ver Plano Sistema Productivo**).

#### **Artículo 51. ASPECTO SOCIAL**

Durante la vigencia del EOT, se seguirán las siguientes estrategias para el aspecto social del componente rural:

1. Capital Humano: Consiste en la ejecución de Proyectos y Desarrollo de Programas para fortalecer las capacidades de adaptación, al medio social de los habitantes del Municipio de Santa Ana mediante la promoción de oportunidades en Educación Superior cobertura, de seguridad social, calidad en la prestación de Servicios de Salud, Recreación y Practica Deportiva. Los Programas de Educación Superior y cobertura educativa tendrán Proyectos a implementar en el corto y mediano plazo, la cobertura de seguridad se desarrollará durante la vigencia del EOT, la calidad de la prestación en servicios de salud tendrá programas de acciones en su mayor parte de corto plazo y las oportunidades de Recreación y Practica Deportiva para el corto y mediano plazo.

## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

2. Hábitat: Son acciones de corto y mediano plazo, el desarrollo de vivienda digna y de duración en la vigencia del EOT, la ampliación de Servicios Públicos Domiciliarios.
3. Espacio Publico: Se protegerá promoverá e intervendrá para su recuperación el espacio público rural. El desarrollo de zonas verdes en corredores viales de centros poblados y ejes de conexiones Municipales constituyen acciones para el corto y mediano plazo en el presente EOT (**Ver Plano Cobertura Vegetal**).

### **Artículo 52. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2001-2003**

El Plan de Desarrollo Municipal que deba ser elaborado, formulado, debatido, aprobado y adoptado según el procedimiento consagrado en los artículos 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, contendrá en su parte estratégica, programática y de inversiones, los Proyectos, Programas y Acciones de corto plazo del componente rural.

**Parágrafo.** Los planes de acción que deban formularse y ejecutarse por cada una de la dependencias de la Administración Municipal para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal, incluirán para cada vigencia los Proyectos y Acciones que correspondan ejecutar en las respectiva vigencia conforme al Programa de Ejecución.

### **Artículo 53. FINANCIACION**

Los distintos Proyectos y Acciones del Programa de Ejecución serán incluidos en el Plan Plurianual de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal y sus partidas serán calculadas teniendo en cuenta el costo de su ejecución y las distribuciones que por mandato Legal deban hacerse a determinados Sectores. Los montos que no puedan ser

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

cubiertos por el Presupuesto de Inversiones del Municipio de Santa Ana, serán gestionados mediante la cofinanciación no reembolsable con entidades del nivel Nacional, la asociación con otros Municipios de la región, en el caso de Proyectos o Acciones de interés Supramunicipal Presupuestos del Departamento para los servicios y equipamientos del orden Departamental, Gestión de Cooperación Internacional para los Proyectos y Acciones calificables de Cooperación Internacional, la cooparticipación de propietarios privados y en última instancia, recursos del crédito.

**PARTE IV**  
**COMPONENTE URBANO**  
**\_CAPITULO UNO**

**Artículo 54. CLASES DE USOS DEL SUELO URBANO**

En cada zona homogénea estratégica y para cada tratamiento urbanístico correspondiente Habrá un uso principal, complementario, compatible y/o no compatible, según se exprese en el presente Acuerdo.

1. Principal: Comprende la actividad o actividades más aptas, según la homogeneidad funcional y/o arquitectónica del conjunto urbano, de su entorno y el tipo y cantidad de equipamientos de uso colectivo que posea (**Ver Plano Usos del Suelo**).
2. Complementario: Comprende la actividad o actividades que complementen el uso principal sin degradarlo o transformarlo estructuralmente.
3. Compatible: Comprende a la actividad o actividades de naturaleza diferente al uso principal y complementario que por sus características no representa un obstáculo o conflicto para estos, siempre y cuando cumpla con ciertas condiciones restrictivas.
4. No Compatible: Comprende a la actividad o actividades que por su naturaleza y características funcionales, arquitectónicas, necesidad de equipamientos, superficie –Intensidad de uso del suelo o cualquier otra, representa un obstáculo y un conflicto con el uso principal y complementario, el cual se debe evitar.

**Artículo 55. TIPOS DE USOS**

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Son las actividades que se desarrollan en los predios del suelo urbano. Para la Cabecera Municipal se han definido los siguientes:

1. Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar.
2. Vivienda en Agrupación (conjunto de varias unidades Unifamiliares o Bifamiliares)
3. Vivienda Multifamiliar (inmueble de tres o más viviendas por propiedad horizontal)
4. Comercio Tipo 1 (nivel local o barrio, tienda, droguería, papelería, etc)
5. Comercio Tipo 2 (nivel zonal, graneros, ferreterías, etc)
6. Comercio Tipo 3 (Nivel Ciudad o Regional, Supermercados, Bodegas, Mercados de Maquinarias, etc)
7. Comercio Tipo 4 (Impacto Negativo, Grilles, Metales, Ventas de Gasolina no Técnicas, etc)
8. Institucionales Tipo 1 (Jardín Infantil, Escuelas, CAI, SAI, Puestos de Salud, etc)
9. Institucional Tipo 2 (Colegio de Bachillerato, Hospital, etc)
10. Recreacional Tipo 1 (Parque de Barrio, Zonas Verdes, etc)
11. Recreacional Tipo 2 (Estadio, Parque Central, etc)



12. Industrial Tipo 1 (Artesanal, Menos de 5 Empleados, bajo Impacto Ambiental, etc)

13. Industrial Tipo 2 (Mediana Empresa de 5 a 20 Empleados, Medio Impacto Ambiental.)

**Artículo 56. NORMAS GENERALES URBANISTICAS**

Que regulen los usos principales complementarios compatibles y no compatibles por zona homogénea, tratamiento urbanístico y tipo de uso, con índices de aprovechamiento, voluntario y cesiones urbanísticas.

**Artículo 57. APROVECHAMIENTOS**

Son las intensidades de uso del suelo urbano en cuanto a la ocupación y construcción de los lotes y la densidad habitacional medida en número de vivienda por hectárea.

1. Índice de Ocupación: Para cada zona se establece un índice máximo de ocupación como la relación entre la cantidad de metros cuadrados de ocupación del lote para determinado uso y la cantidad de metros cuadrados netos del lote, luego de las cesiones obligatorias de alineamiento.
2. Índice de Construcción: En cada zona se establece un índice máximo de construcción para las edificaciones, de acuerdo a la clase de uso y el tipo de actividad que corresponda, definido como la relación entre la cantidad de metros cuadrados de edificación sobre el área de ocupación del lote y la cantidad de metros cuadrados, notas de lote, luego de las cesiones obligatorias de alineamiento.

3. Densidad Habitacional: Es la relación del número de viviendas máximo por unidad de área medida por hectárea (**Ver Plano de Protección y Conservación**).

**Artículo 58. CESIONES URBANISTICAS.**

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar y contribuir con diferentes modalidades de cesión urbanísticas públicas:

1. 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 deben 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.
2. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión futura de Servicios Públicos Municipales. Para las Obras Públicas que se vayan a desarrollar, tales como colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador esta en la obligación de ceder al Municipio, en forma gratuita y mediante Escritura Pública, las franjas de terrenos efectuados por estos conceptos, si son iguales o menores al cinco por ciento 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.
3. Para Zonas Verdes y Comunes a Escala Municipal (cesión publica): deberá cederse un porcentaje del área total del lote, equivalente al veinte por ciento (20%) del área, la cual estará definida en la Demarcación que expida la Oficina de Planeación Municipal para desarrollo de zonas verdes y de uso comunal. 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 que conforme el Municipio (**Ver Plano Cobertura Vegetal**).

4. 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 cincuenta por ciento (50%) del área total del lote. En cada una de los sectores y subsectores del lote se especificará su extensión. Estas áreas destinadas a la Recreación, Senderos, Accesos, Parqueaderos, Establecimientos, Servicios Comunales y Actividades Comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de Coopropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del Usufructo Privado.

**Artículo 59. REVEGETACION PUBLICA OBLIGATORIA.**

Con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en las Vías Públicas Urbanas todos los predios deberán prever y contribuir a la arborización en las áreas libres resultantes de la aplicación de las normas establecidas en el presente acuerdo.

Dentro de la propuesta de desarrollo de nuevos predios, deberá existir un Plan de Revegetación el cual deberá ser aprobado por la oficina de Planeación Municipal, el cual contemplará la presencia de espacios nativos a exóticos no perjudiciales. Su planeación y entrega deberán ser Ejecutados simultáneamente con las obras de Urbanización y Construcción.

**Artículo 60. OPCIONES DE INTERVENCION**

Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o en las construcciones aprobadas, se podrán acometer. Previa obtención de la respectiva licencia de construcción las siguientes Obras:

1. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (Conservación Arquitectónica).
2. Reparaciones y Mantenimiento General: Sin alteración en obstáculo de la distribución, la volumétrica a las estilísticas del inmueble.
3. Reformas y Adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del Sector, siempre y cuando no impliquen alternativas volumétricas estilísticas ni de fachada que contribuyan con la estabilidad del inmueble, en las cuales se incluyan las intervenciones estructurales.
4. Ampliaciones: Deben cumplir con las Normas Urbanísticas Volumétricas y demás establecidas para el Sector, en los cuales se prevé la unidad arquitectónica del inmueble.

**Artículo 61. CERRAMIENTO DEL PREDIO.**

Todos los predios dentro del Municipio, tanto en suelo urbano como en suelo rural deben estar amojonados determinados y definidos por Cerramientos, acordes con las Escrituras vigentes y de común acuerdo con los propietarios.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. En el Area Urbana: Hacia las vías los Cerramientos transparentes en un 90% y hacia otros predios con muros de altura mínima de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 cmt).
2. En el Area Rural: Cercas transparentes mediante arborización en los linderos.
3. Otros: Algunas actividades podrán requerir conocimientos totales no transparentes por razones de Seguridad, Intimidad u otras, para lo cual se requerirá estudios y aprobación por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

## **CAPITULO DOS**

### **ESTRATEGIAS Y ACCIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURALES EN LA CABECERA MUNICIPAL.**

#### **Artículo 62. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO.**

La Cabecera Municipal en su área urbana dispondrá de una clasificación Jerarquizada de vías y de cada una de las categorías.

Otra estrategia de complemento del sistema vial urbano es la regulación del tráfico de automotores del transporte público terrestre Urbano - Rural del transporte fluvial y la dotación de un muelle fluvial, para lo cual se podrá crear, revisar y/o actualizar la normatividad aplicable al Municipio en esta materia, ya sea a iniciativa del Alcalde o del Concejo Municipal deberá haber expedido el Acuerdo correspondiente, mediante el cual se organiza el Sistema de Transporte Público y se regula el tráfico de automotores en el área urbana de la Cabecera.

**Artículo 63.**SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y MEDIO AMBIENTE URBANO.

Las estrategias para el desarrollo y protección del Espacio Público y Medio Ambiente urbano son (Ver Plano Unidades de Paisajes).

1. Protección y Recuperación de Espacio Público con Elementos Constitutivos Naturales: Acciones de delimitación de la Ronda Hídrica del Brazo de Mompox a su paso por el área urbana de la Cabecera Municipal, desde al Muro de Contención hasta aproximadamente setenta y cinco (75) metros realizando una Reforestación, Protección, Conservación, Limpieza y Dragado.
2. Mantenimiento y Mejoramiento Integral de Parques: Acciones de mantenimiento, señalización, dotación de mobiliario y juegos, mejoramiento de infraestructura y zonas verdes (**Ver Plano Cobertura Vegetal**).
3. Mejoramiento de Escenarios Deportivos Existentes: Acciones de Educación de terrenos, infraestructura y zonas verdes.
4. Mejoramiento de Escenarios Deportivos Existentes: Acciones de Educación de terrenos, infraestructura y dotación según reglamentación para equipamientos deportivos.
5. Construcción de Nuevos Espacios de Recreación y Practica Deportiva: Ampliación de la cobertura en barrios, sectores o zonas que no cuentan con dotación de espacio público recreativo y deportivo de carácter Barrial o Zonal.

6. Relocalización y/o Construcción de Equipamientos de Alto Impacto Ambiental Negativo: Reubicación del Matadero actual y previsión de terreno para la localización de nuevo cementerio y traslados del actual.
7. Reubicación y/o Construcción del Mercado Público en la Cabecera Municipal.

**Artículo 64. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:**

Sistemas de Equipamientos Colectivos: Las Estrategias del Sistema de Equipamientos Colectivos están dirigidos a fortalecer la oferta urbana de infraestructura en servicios sociales de Educación, Atención en Salud y Cultura.

**Artículo 65. SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

Para desarrollar el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios se prevé las siguientes estrategias:

1. Ampliación y Mejoramiento de Redes existentes de acueducto y alcantarillado.
2. Relocalización del Relleno Sanitario y de la Laguna de Oxidación.
3. Mejoramiento en Cobertura del Servicio de Energía Eléctrica
4. Implementación y Modernización del Sistema de Aseo Urbano.

**Artículo 66. SISTEMA DE VIVIENDA Y USOS DEL SUELO.**

En la Estrategia para el Sistema de Vivienda y Usos del Suelo se prevén:

1. Definición de Unidad de Actuación Urbanística para Suelo de Expansión.
2. Construcción de Predios Urbanizados no Construidos en Suelo Urbano.



## **Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

3. Urbanización de Predios no Urbanizados en Suelo Urbano.
4. Constitución del Banco de Tierra del Municipio de Santa Ana.
5. Relocalización de Viviendas en Zonas de Riesgo no Mitigable.
6. Mejoramiento Cualitativo de Vivienda en Zona de Mejoramiento Integral (ZMI).

### **Artículo 67. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2001- 2003.**

El Plan de Desarrollo Municipal que deba ser Elaborado, Formulado, Debatido, Aprobado y Adoptado según el Procedimiento Consagrado en los Artículos 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, contendrá en su parte Estratégica, Programática y de Inversiones, los Proyectos, Programas y Acciones a corto plazo del Componente Urbano para la Cabecera Municipal.

**Parágrafo 1.** El Plan de Desarrollo Municipal 2001-2003 contemplará las acciones Urbanísticas definidas para los planes parciales y unidades de actuación urbanística en el Programa de ejecución e incluirá los costos previstos para los Proyectos que deban desarrollarse en cada vigencia fiscal del Plan de Acuerdo con la programación del Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** Los Planes de Acción que deban formularse y ejecutarse por cada una de las dependencias de la Administración Municipal para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal, incluirán para cada vigencia los Proyectos y Acciones que correspondan ejecutar en la respectiva vigencia conforme al Programa de ejecución y los respectivos Planes parciales.

### **Artículo 68. FINANCIACIÓN**

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Los distintos Proyectos y Acciones del Programa de Ejecución y Planes Parciales en Suelo Urbano y de Expansión Urbana serán incluidos en el Plan Plurianual de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal y sus partidas serán calculadas teniendo en cuenta el costo de ejecución y las distribuciones que por mandato legal deban hacerse a determinados sectores.

Los montos que no puedan ser cubiertos por el Presupuesto de Inversiones del Municipio serán gestionados mediante Coofonanciación no reembolsable con entidades del Nivel Nacional, Presupuesto de Inversiones del Departamento para los Servicios y equipamientos del orden Departamental localizados en la Cabecera Municipal, gestión de Cooperación Internacional. Para los Proyectos y Acciones calificables de Cooperación Internacional, la cooparticipación de propietarios privados y, en ultima instancia Recursos de Crédito.

### **CAPITULO TRES**

#### **PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA EN LA CABECERA MUNICIPAL.**

**Artículo 69.**DEFINICION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICAS EN LA CABECERA.

Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) para la Cabecera Municipal serán de dos tipos:

1. Unidad de Actuación Urbanística en Suelo Urbano: corresponde al área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada para las actuaciones de

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

urbanización y construcción, de construcción en Tratamiento de Renovación Urbana y Redesarrollo en Suelo Urbano.

2. Unidad de Actuación Urbanística en Suelo de Expansión Urbana: Es el área mínima requerida para el desarrollo de una urbanización en la que se garantizan adecuadas condiciones de habitabilidad y servicios a las viviendas.

**Artículo 70. NORMAS PARA UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

Para el Desarrollo del Suelo de Expansión Urbana, la Urbanización que integre un globo de terreno deberá contemplar las siguientes orientaciones:

1. Equipamientos Mínimos para Conformación de un Barrio Normal: Escuela de Primaria, Puestos de Salud, Servicios de Telefonía Publica Social, Parque, Comercio, Calles, Viviendas e Iglesias (Ver Plano uso del Suelo)
2. Número Máximo de Niños a Atender en Escuela Primaria: Doscientos cincuenta (250) niños.
3. Número de Viviendas: Doscientos cincuenta (250) viviendas.
4. Area Bruta de Lote Mínimo a Urbanizar: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con medidas de Diez (10) metros de fachada Con veinticinco (25) metros de fondo.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Area Total a Urbanizar: sesenta y dos mil quinientos ( $62.500M^2$ ) metros cuadrados, equivalentes al área bruta a urbanizar para doscientos cincuenta (250) viviendas en un área bruta de lote mínimo de doscientos cincuenta ( $250M^2$ ) metros cuadrados.

5. Area de las Manzanas: Cinco mil novecientos cincuenta y dos ( $5.952$ ) metros cuadrados, con medidas de noventa y seis (96) metros por sesenta y dos (62) metros, incluyendo área para vías públicas urbanas.

6. Areas para Vías Públicas Urbanas: Mil cuatrocientos cincuenta y dos ( $1.452M^2$ ) metros cuadrados de vías por manzana y Veinte mil ciento sesenta y siete ( $20.167M^2$ ) metros cuadrados, en el área total a urbanizar.

7. Area Neta a Urbanizar por Manzana: Cuatro mil quinientos ( $4.500M^2$ ) metros cuadrados.

## **CAPITULO CUATRO**

### **Artículo 71. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y MEDIO AMBIENTE URBANO.**

Las estrategias para mejorar el espacio público y el Medio Ambiente Urbano en los Corregimientos son: (Ver Plano Unidades de Paisajes)

1. Control a Focos de Contaminación por Mala Disposición de Residuos Sólidos.
2. Control y manejo en Uso y Aprovechamiento de Cuerpos y Corrientes de Agua: Limpieza y Descontaminación en cuerpos de aguas estratégicos en área urbana, inundaciones por Desbordamiento y Rondas Hidráulicas.

3. Manejo de Potenciales, Conflictos en Espacios Públicos: Transito vehicular, recuperación de calles fuertemente deterioradas e invasión del espacio público.
4. Restricción al crecimiento urbano en zonas no aptas por riesgo no mitigable

**Artículo 72. SISTEMAS DE VIVIENDAS.**

En este sistema de vivienda se contemplan tres estrategias:

1. Relocalización de Vivienda en Zona de Riesgo no Mitigable.
2. Vivienda Nueva en Suelo de Expansión y/o Lotes sin Uso en Suelo Urbano.
3. Mejoramiento Cualitativo de Vivienda.

**Artículo 73. SISTEMAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

La Estrategia en Servicios Públicos Domiciliarios comprende la ampliación de cobertura y optimización de infraestructura en la prestación de los distintos servicios a cargo del Municipio de Santa Ana.

**Artículo 74. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.**

Para este Sistema se contemplan las siguientes estrategias:

1. Ampliación de Cobertura y Mejoramiento del Servicio en Educación de Cobertura y mejoramiento del Servicio en Educación Básica (pre escolar, primaria y secundaria) a cargo del Municipio, los particulares y en coordinación con los servicios

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

educativos prestados por el Departamento del Magdalena, en la Jurisdicción Municipal.

2. Centro de salud y mejoramiento de infraestructura de atención en puesto de salud.
3. Desarrollo de parques y canchas deportivas.
4. Mejoramiento de infraestructura y previsión de lotes, Relocalización de Cementerios.

**CAPITULO CINCO**

**PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.**

**Artículo 75. INSTANCIAS DE GESTION DEL E.O.T.**

Son instancias de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

1. El Alcalde Municipal es el principal gestor del E.O.T. Es Autoridad Municipal para los efectos de decisiones Administrativas referente al Urbanismo y el Ordenamiento y Uso del suelo, Aplicación de Normas, Ejecución de Obras de Beneficio Publico, de Acciones de Policía, promotor del Desarrollo Urbanístico, Control de las Acciones y actuaciones urbanísticas entre otras.
2. El Consejo de Gobierno conformado por las dependencias de la Administración Central y descentralizada del Municipio. Actúa como organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de Planeación y Ordenamiento Territorial.
3. La Oficina de Planeación Municipal. Es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del E.O.T. Tiene a su cargo expedir las Licencias, Certificaciones y Sanciones relacionadas con la función Pública del Urbanismo y Ordenamiento de usos del suelo en el área rural, ejerce la labor de Control del Uso del Suelo Rural para lo cual podrá solicitar la colaboración de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (Umata) u otras entidades del orden Departamental y Nacional, coordinar la dirección de las obras y acciones que se desarrollan en virtud de los Planes en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, para el cumplimiento de las estrategias y el Programa Urbana del Municipio, velar por la integridad del espacio público y la observancia de las normas sobre usos del suelo y urbanismo por parte de los particulares (**Ver Plano Usos del Suelo**).
4. La Unidad Municipal de Asistencia Agropecuaria: Su función es promover el buen uso del suelo, el respeto por el espacio público y áreas de protección y conservación



**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

en el área rural. Podrá apoyar a la Oficina de Planeación Municipal en la expedición del certificado de uso adecuado del suelo en el área Rural para las nuevas expansiones económicas.

5. El Consejo Municipal, Mediante la adopción de acuerdos y el cumplimiento de su función evaluadora de la acción Administrativa de las Autoridades Municipales, regula el proceso de gestión del E.O.T. de Urbanismo y Ordenamiento del Suelo en el Territorio Municipal.

**Artículo 76. LICENCIAS.**

La Oficina de Planeación Municipal expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las zonas Urbana y Rural del Municipio de Santa Ana.

1. Licencia de Construcción: Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencia de Demolición de Edificaciones.
3. Licencias para Obras de Urbanización o Parcelación: Es el permiso para iniciar Obras de Urbanismo en un predio.

**Artículo 77. REGISTRO DE URBANIZADORES, CONSTRUCTORES Y TECNICOS DE OBRA.**

Para adelantar Obras de Urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal de las empresas constructoras y/o Urbanizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su Diseño, Dirección, Interventoría y Coordinación. Para efectuar esta inscripción es

requisito indispensable la presentación de la respectiva Matricula Profesional y/o Certificado de la Construcción o Gerencia.

Las técnicos y maestros de obra requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación Municipal, lo cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la Jurisdicción del Municipio de Santa Ana.

**Artículo 78. AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO.**

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación Municipal deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambiar de uso en una edificación ya establecida.

**Artículo 79. LICENCIA PARA OBRA DE URBANISMO.**

Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas Verdes, comunales, vías Públicas) y Normas técnicas para la Construcción de la Infraestructura de Servicios.
2. Aprobación del Proyecto Urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las Normas, previo concepto favorable de las Empresas prestadoras de Servicios Públicos y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante la Junta de Planeación Municipal se aprobará el Proyecto Urbanístico y se concederá licencia para construcción de las Obras de Urbanismo e infraestructura previo visto bueno de la

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

Secretaria de Obras Públicas, o la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las sesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación Municipal inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las Normas estipuladas en la aprobación, y determinando las áreas de cesión, las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las Obras: Una vez realizadas las obras aprobadas y concepto de aprobación por escrito de cada Empresa de Servicios Públicos, se procederá a recibir el Plano Topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de sesiones obligatorias y las obras de infraestructuras, mediante Escritura Pública otorgado por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio de Santa Ana.
5. Permiso de Ventas: El urbanizador no podrá iniciar ventas de Lotes individuales o de Viviendas ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o Escritura sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio, previa la entrega de las áreas de sesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía en el cual debe evidenciar que las Obras lleven un avance del 70% medido a través de la Inversión Actualizada.

**Artículo 80. INSPECCION DE OBRAS DE URBANISMO**

Durante la ejecución de las Obras aprobadas por la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal y las Entidades prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios, se efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con la Norma y parámetros estipulados.

**Artículo.81. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Todo Proyecto de construcción requiere de la respectiva Licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes tramites:

1. Consultar la Reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por Consulta Directa en la Oficina de Planeación Municipal o por Solicitud de Demarcación.
2. Con base en la Reglamentación Vigente se elaborarán los planos de la Nueva Edificación o de la Modificación a una existente.
3. Para la Elaboración del Proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación Municipal tres(3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la Escritura de Propiedad del Predio y el recibo de Impuesto Predial, la Contribución de Valorización ( si existe) y Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.
4. Se debe anexar original del Plano Topográfico y Carteras correspondiente, del Predio, si la Oficina de Planeación Municipal lo requiere.

**Proyecto de Acuerdo Municipal Santa Ana - Magdalena 2001 - 2009**

5. Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscritos en la Oficina de Planeación Municipal.
6. Una vez obtenida la aprobación del Proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los Memoriales de responsabilidad del Arquitecto Projectista y del Constructor, del Calculista Estructural y del Estudio de Suelos. La Secretaría de Planeación le liquidará el Impuesto de Delineación Urbana y de Ocupación de Vía Correspondiente.
7. Al presentar el recibo de pago de los Impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaría de Planeación, expedirá la Licencia de Construcción Correspondiente y devolverá dos(2) copias del Proyecto debidamente firmados , sellados y con el número de la Licencia que lo aprueba.

**Artículo 82. PERMISO DE VENTAS.**

El permiso de ventas operará tanto para la venta de Lotes, como de Unidades de Vivienda construidas mediante agrupación o Propiedad Horizontal e incluye visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 83. VIGENCIA DE LICENCIAS.**

Cuando no se especifique lo contrario, todo Documento expedido por la Oficina de Planeación Municipal en el proceso de aprobación de las Licencias y Permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un(1) año, contado a partir de la fecha de su expedición.

**Artículo 84. GARANTIA EN VIVIENDA NUEVA.**

Todo vendedor de Vivienda Nueva estará obligado a constituir una Póliza para garantizar la Estabilidad y la Buena Calidad de la Vivienda. El Notario Público ante quien se efectuó la venta, exigirá la protocolización de una copia de la Póliza en la Escritura correspondiente.

**Artículo 85. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.**

El Concejo Municipal, Determinará y Reglamentará, previo Estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los Derechos de Desarrollo y Constitución entre aquellos inmuebles sometidos a Regímenes Urbanísticos Especiales Restrictivos del uso, Densidad o Altura.

**Artículo 86. ACCIONES DE DESOCUPACION Y LANZAMIENTO.**

El Alcalde de oficio, a solicitud de cualquier Ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones Policivas, tendientes a ordenar la desocupación de Predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho, cuando cuando el Propietario o Tenedor no haya invocado la Acción a que se refiere la Ley. El Alcalde o quien haga sus veces de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1.986, podrá iniciar la Acción a que se refiere el presente Artículo, cuando se presenten ocupaciones de hecho o Asentamiento Ilegales en las cuales, de conformidad con los Reglamentos de Usos del Suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar Construcciones. Las Autoridades al expedir las Ordenes de Desocupación o Lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que hayan construido sin

permiso de autoridad competente, así como también las obras de Conservación o Restauración de bien inmueble que se estimen necesarios.

**Artículo 87. DISEÑOS EN REDES DE SERVICIOS PUBLICOS Y VIAS.**

Los Urbanizadores y/o Constructores deberán tener en cuenta:

1. Los Diseños de Acueducto y Alcantarillado para las nuevas Urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las Normas y Parámetros Nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la Entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las Redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias.
2. Los Diseños de Vías se ajustarán a las Normas Técnicas en cuanto a su Estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las Vías se entregarán Pavimentadas y con sus respectivos Sardineles, Andenes, Zonas Verdes y Arborización.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Artículo 88. FACULTADES AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA**

Facúltese 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 del Municipio de Santa Ana.

### **Artículo 89. REMISION DE COPIAS DEL PRESENTE ACUERDO.**

Copias de este Documento deben hacerse llegar a: El Despacho del Gobernador del Departamento del Magdalena, a la Corporación Autónoma Regional del Magdalena (CORPAMAG) y a la Oficina de Planeación Municipal de Santa Ana.

### **Artículo 90. VIGENCIA DEL ACUERDO.**

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

Publíquese, Comuníquese, y Cúmplase

Dado en el Municipio de Santa Ana a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del 2.001.