

**REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO**

**ACUERDO NÚMERO 133
DE DICIEMBRE DE 2.000**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Triunfo, y se dictan normas con criterios ambientales sobre el uso de los recursos naturales en el Municipio.

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE
PUERTO TRIUNFO, ANTIOQUIA**

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 y en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO

Que es deber del Municipio formular el Esquema de Ordenamiento Territorial con el espíritu de preservar y ordenar el uso del suelo y de los recursos naturales, para asegurar su sustentabilidad hacia el futuro.

Que en desarrollo del mismo se deben adoptar normas de regulación territorial dentro del marco ambiental y del espacio público.

Acuerda:

PRIMERA PARTE

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1

El Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal

ARTÍCULO 1. Alcance de la planeación territorial en el nivel municipal. De conformidad con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la ley. Así mismo se consagra en el numeral 4° del artículo 7 de la Ley 388 de 1997 que la autonomía municipal, en materia de ordenamiento territorial, estará determinada por el

carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

ARTÍCULO 2. Objeto. El ordenamiento del territorio municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Parágrafo. Los objetivos del ordenamiento territorial trascienden los objetivos del desarrollo social, económico y ambiental de un municipio, en la medida en que los integran en función del objeto del ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 3. Articulación y complementariedad de los planes de desarrollo y el esquema de ordenamiento territorial. Aunque se trata de dos planes establecidos por leyes diferentes, se integran en virtud de los siguientes puntos:

1. El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas a las entidades territoriales por la Constitución y la Ley. A su vez, el Esquema de Ordenamiento Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

El Plan de Desarrollo se corresponde con el Programa de Gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo. Por tanto, tiene una vigencia de corto plazo de mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden con un período de gobierno. El mediano y largo plazo corresponden como mínimo a dos y tres períodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.

3. El Plan de Desarrollo está conformado por una parte general de carácter estratégica que define las políticas en cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y por un plan de inversiones de carácter operativo. El Esquema de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas y actuaciones de mediano y largo plazo, destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

Parágrafo. La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, que se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los períodos de las administraciones municipales.

ARTÍCULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo del municipio. En concordancia con el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, el Esquema de Ordenamiento del Municipio de Puerto Triunfo, define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y señala su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su

adecuada organización. Por tanto, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio, se deben tener en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, que en este Esquema de Ordenamiento se establecen.

ARTÍCULO 5. Prioridades del ordenamiento del territorio. Acorde con el artículo 3 del Decreto 879 de 1998, en este Esquema de Ordenamiento Territorial se han tenido en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo.

Capítulo 2

Principios y Determinantes de los Esquemas de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 6. Principios generales. El ordenamiento del territorio se fundamenta, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 7. Principios específicos que orientan el Esquema de Ordenamiento Territorial de Puerto Triunfo. En el marco de los principios generales del ordenamiento territorial, el Esquema de Ordenamiento del Municipio de Puerto Triunfo se fundamenta en los siguientes principios específicos:

1. **Abierto y flexible.** Facilita la aparición de formas nuevas de diálogo entre los actores involucrados y permite el surgimiento continuo de nuevas ideas y planteamientos sobre el uso del territorio.
2. **Equilibrado.** Busca una calidad de vida similar en todo el territorio.
3. **Integral.** Incorpora todo el territorio municipal sin descuidar sus áreas rurales, dando importancia a las áreas de protección y conservación de recursos naturales.
4. **Concertado.** Promueve la concertación entre actores con intereses diferentes.

ARTÍCULO 8. Determinantes. La formulación de este Esquema tiene en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Esquema de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

1. Determinantes Ambientales: Son determinantes ambientales los siguientes:

- 1.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política relacionadas con el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, y con la planificación, el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales, para su desarrollo sostenible, su

conservación, restauración o sustitución.

1.2. Las directrices, normas y reglamentos expedidos por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en ejercicio de sus respectivas facultades legales, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 99 de 1993 y los artículos 181 y siguientes del Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de la zonificación para el uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

1.3. Las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica. Por lo tanto en el contexto regional se asumen como determinantes lo referente a las políticas del agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental adoptadas por CORNARE.

1.4. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales y las reservas forestales nacionales.

1.5. Las disposiciones que regulan la prevención, atención y recuperación en caso de desastres, en especial el Decreto 919 de 1989 que establece y regula el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

En el municipio de Puerto Triunfo son determinantes ambientales las cuencas hidrográficas que surten los acueductos municipal y veredales.

2. Determinantes Económicos: Son determinantes económicos los siguientes:

2.1. El Plan Nacional de Desarrollo

2.2. Las disposiciones, políticas y normas adoptadas en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las autoridades del orden nacional o regional, que inciden en el desarrollo de las actividades económicas presentes y futuras, como los Ministerios de Hacienda y Crédito Público, de Desarrollo Económico, de Comercio Exterior, de Agricultura, del Medio Ambiente, y de Minas y Energía, la Junta Directiva del Banco de la República.

2.3. Las características y tendencias del orden económico internacional y la adopción en Colombia de un modelo de desarrollo económico orientado a lograr en el país el crecimiento hacia afuera, que implica el impulso de políticas de apertura económica, la búsqueda de competitividad internacional y el fortalecimiento de la capacidad exportadora diversificada.

2.3. En el ámbito municipal: el Plan de Desarrollo aprobado para la administración municipal, las decisiones y programas impulsados por los funcionarios de la Administración municipal, así como por las agremiaciones existentes.

3. Determinantes de las Políticas Social y Cultural. Son determinantes de las políticas social y cultural los siguientes:

3.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política de Colombia en lo relacionado con las características del Estado colombiano y sus fines esenciales, el reconocimiento y la protección de la diversidad étnica y cultural de la nación colombiana, la protección de riquezas culturales de la nación, el derecho a la recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre, la protección de bienes de uso público, y el derecho a la educación.

3.2. Las disposiciones consagradas en la Ley 397 de 1997 en lo relacionado con la definición del patrimonio cultural de la nación, su valoración, protección, conservación, rehabilitación y divulgación.

3.3. Las disposiciones consagradas en la Ley 388 de 1997 en cuanto a la participación comunal en el ordenamiento del territorio.

3.4. Las directrices trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo "Cambio para Construir la Paz", en lo concerniente con la organización del sector cultural nacional, el patrimonio cultural de la nación, la formación artística y cultural, la cultura y los medios de comunicación y el apoyo financiero.

4. Determinantes Físico - Espaciales: Son determinantes físico - espaciales los siguientes:

4.1. Las directrices trazadas por la Constitución Política de Colombia en lo que concierne a los lineamientos en ordenamiento territorial y la dotación de infraestructura básica para la población.

4.2. Las directrices trazadas y las normas legales que regulan el ordenamiento territorial, en especial las contenidas en las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 128 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, el Decreto Ley 1333 de 1986, y el Decreto 1504 de 1998, que determina las necesidades en el nivel de espacios públicos urbanos.

4.3. Los lineamientos presentados en los Planes de Desarrollo de los niveles nacional y departamental, que plantean los diferentes planes viales de la Nación y el Departamento; son determinantes físico espaciales la localización de las infraestructuras viales correspondientes al Plan Vial Nacional, la infraestructura de transporte de hidrocarburos y de transmisión de energía eléctrica y los sistemas de suministro de servicios públicos domiciliarios

Capítulo 3

De la Adopción del Esquema, su Definición y Contenido

ARTÍCULO 9. Adopción. Por el presente acuerdo se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Triunfo, al cual se incorporan los

siguientes anexos:

1. El Documento Técnico de Soporte conformado por los siguientes documentos:

- Diagnóstico
- Formulación
- Documento resumen
- Los Planos anexos

Este Esquema constituye el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento municipal y los procesos de planificación para el período comprendido entre los años 2001 y 2009 según lo que se establece en el Artículo 178 del presente Acuerdo y que se refiere a la vigencia y modificaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 10. Definición. El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Triunfo se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

Parágrafo 1. Imagen objetivo: En los próximos nueve años el municipio de Puerto Triunfo avanzará en procesos encaminados a lograr un mayor equilibrio entre lo rural y lo urbano, a través de la valoración de sus territorios y sus habitantes, integrándolos a un ideal de municipio propuesto por todos, que contemple el desarrollo equitativo y el bienestar social como sus ejes fundamentales. Para ello se mejorarán las condiciones de vida de la población, se redefinirán nuevos espacios para la producción agropecuaria y agroindustrial y la valoración de los recursos naturales en armonía con las actividades turísticas, adjudicándole al Río Grande de la Magdalena un lugar esencial dentro de todo el proceso. Del mismo modo se promoverán y consolidarán procesos de desarrollo empresarial e industrial, de la mano de los componentes participativos y de concertación, que plasmen la percepción y las aspiraciones que sobre el territorio tienen todos los actores sociales que habitan el municipio.

Parágrafo 2 Metas. Las metas que constituyen la imagen objetivo y que estructuran el Esquema son:

- Se mejorarán las condiciones de vida de la población
- Se redefinirán y potenciarán las prácticas agropecuarias ambientalmente sostenibles y la valoración de los recursos naturales adjudicándole al agua un lugar esencial dentro de ello
- La agricultura será la base fundamental para el surgimiento de la agroindustria (jalonando la de los municipios vecinos), consolidando los encadenamientos de mercados externos, aprovechando la puerta de entrada al Altiplano de Rionegro, al Valle del Aburra y al Magdalena Medio.
- Se consolidarán y promoverán procesos participativos y de concertación que plasmen la percepción y las aspiraciones que sobre el territorio tienen todos los actores sociales que habitan el territorio.

ARTÍCULO 11. Contenido. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres (3) componentes:

1. El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo
2. El componente urbano con las políticas, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo
3. El componente rural con las políticas, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SEGUNDA PARTE

COMPONENTES Y CONTENIDO DEL ESQUEMA

TITULO I COMPONENTE GENERAL

Capítulo 1

De las Políticas del Largo Plazo

ARTÍCULO 12. Políticas Territoriales: Para aprovechar las ventajas comparativas, su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del municipio de Puerto Triunfo se establecen las siguientes políticas territoriales:

1. Política Ambiental

En este sentido, el municipio es el responsable de la calidad de l ambiente local y para ello el Esquema de Ordenamiento plantea como política ambiental: el ordenamiento de las actividades productivas del territorio, el mejoramiento de su oferta hídrica, la conservación de los suelos y la preservación de la flora y la fauna, el manejo racional de los recursos forestales, el control de la contaminación ambiental, la prevención de desastres, la información y educación ambiental y la administración del medio ambiente.

Objetivos

1. Establecer acciones para garantizar un ambiente sano.
2. Mantener la oferta de los recursos naturales a través de su uso racional y asegurarle su acceso a las generaciones futuras.
3. Garantizar el acceso equitativo al uso de los recursos naturales.
4. Definir áreas de protección de interés público y/o importancia ecológica.
5. Recuperar el equilibrio por procesos naturales.
6. Articular proyectos educativos y culturales orientados a la socialización de la dimensión ambiental y al desarrollo sostenible.

Parágrafo 1. – De las estrategias y acciones para el manejo ambiental.

? Conocimiento de la riqueza natural del municipio y estimación de su oferta ambiental, como punto de partida para el manejo sostenible de los recursos naturales.

? Determinación de la aptitud de uso de los suelos del municipio, fomentando las actividades productivas más acordes con las características de cada sector y el desarrollo de proyectos de carácter productivo que simultáneamente cumplan funciones de protección.

? Favorecimiento de la regeneración de los bosques naturales, conservación de la diversidad biológica, definición de áreas de protección con intereses específicos y fomento de proyectos alternativos que disminuyan la presión sobre estos ecosistemas, enmarcados dentro de un programa de Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales.

? Como estrategia complementaria, se procurará la integración con los municipios vecinos en torno a la administración de los recursos naturales comunes a partir de programas de carácter subregional como: el Manejo Sostenible de los Bosques Húmedos Tropicales, la administración de Áreas de Manejo Especial de Carácter Regional y el Manejo de Cuencas Hidrográficas limítrofes.

Las estrategias se desarrollarán a través de las siguientes acciones:

Conservación, recuperación y manejo de los recursos naturales, con:

? Evaluación de los recursos biológicos y ecosistemas naturales del municipio y definición de las alternativas para su manejo racional (ciénagas, parques naturales y áreas de investigación y fomento agro-ambiental)

? Registro de las áreas de protección ecológica en el Catastro Minero Nacional

Protección y ordenamiento de cuencas hidrográficas, con:

? Continuidad en el proceso de adquisición de microcuencas abastecedoras de los acueductos de centros poblados (Artículo 111 de la Ley 99 de 1993)

? Recuperación y protección de microcuencas abastecedoras de acueductos y de franjas ribereñas

? Capacitación y asistencia a las comunidades rurales en torno al manejo sostenible de los recursos agua y suelo

? Fomentar el establecimiento de sistemas de producción agr o-silvo- pastoriles que garanticen un aprovechamiento mas integral y sostenido del suelo.

? Articulación con los municipios vecinos y con la Corporación Autónoma Regional para la protección y administración de los recursos naturales que son objeto de interés común para los diferentes entes territoriales.

Sensibilización ambiental, mediante:

? Apoyo a la gestión ambiental municipal (fortalecimiento de la UGAM)

? Sensibilización ambiental en centros poblados y comunidades rurales

? Fortalecimiento de la cultura ambiental a nivel administrativo y comunitario

? Establecimiento de senderos ecológicos

Actividades productivas ambientalmente sostenibles, con:

? Implementación de un Centro Agroambiental en el sector de Hacienda Nápoles, para la investigación y fomento de alternativas agropecuarias apropiadas y sostenibles para el Magdalena Medio, compaginado con actividades de ecoturismo y agroturismo.

? Desarrollo de sistemas silvo-pastoriles y agro-silvo-pastoriles en fincas ganaderas.

? Establecimiento de plantaciones forestales productoras - protectoras

? Fomento de Zoocriaderos y producción de especies vegetales promisorias con fines de autoconsumo y comercialización.

Fortalecimiento del Sistema Ambiental Municipal, mediante:

? Montaje y operación de una estación meteorológica

? Implementación de un Sistema de Información Geográfica (SIG) y fortalecimiento del actual Sistema Ambiental Municipal (SIAM).

2. Política para la Prevención y Atención de Desastres

Los desastres son más de origen social que natural; si bien es cierto que en algunos casos hay pocas posibilidades de controlar la ocurrencia de un fenómeno amenazante como puede ser el caso de un sismo, es importante tener en cuenta que prevenir no es sólo evitar que éstos ocurran; prevenir es mitigar o reducir las condiciones de vulnerabilidad del grupo social que ocupa áreas sometidas a riesgo.

Objetivos

1. Mejorar el conocimiento de los fenómenos de origen natural o generados por el hombre que puedan representar amenazas potenciales para la población o la infraestructura del municipio.

2. Incrementar los niveles de conciencia pública y de las autoridades municipales mediante procesos de entrenamiento y educación.

3. Desarrollar y aplicar prácticas de mitigación que involucren a la comunidad, a las autoridades y al sector privado.

4. Definir las fases de prevención, atención, reconstrucción y desarrollo en relación con los diferentes tipos de desastres y calamidades públicas a las que es susceptible el territorio de Puerto Triunfo.

5. Definir todo lo relacionado con los temas de orden económico, financiero, comunitario, jurídico e institucional para la prevención y atención de emergencias.

6. Establecer sistemas de comunicación integrados a todos los niveles.

7. Determinar los sistemas y procedimientos de control, evaluación y seguimiento para los procesos de prevención y atención de desastres.

Parágrafo 2. – De las estrategias y acciones para la prevención de desastres.

? Reestructurar, legalizar y fortalecer el comité municipal para la prevención y atención de desastres.

? Poner en marcha los programas y proyectos planteados por sobre la prevención y atención de desastres.

- ? Creación de grupos comunitarios que actúen de apoyo en las actividades a desarrollar por el comité de prevención y atención de desastres.
- ? Participación directa de la administración municipal en todas las propuestas y desarrollo de esta política.
- ? Involucrar directamente a la comunidad en todo este proceso.

3. Política para el Establecimiento de un Sistema de Comunicación Municipal y Regional.

El sistema de comunicación vial se estructura en el interés de facilitar la comunicación, tanto desde el interior como desde el exterior del municipio, hacia los sectores con los que desarrolla actividades de intercambio, fortaleciendo el carácter público de los mismos.

Objetivos

1. Adecuar y desarrollar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.
2. Fortalecer la infraestructura que facilite la articulación de los centros prestadores de bienes y servicios con los centros demandantes y de los sectores productivos con los centros de comercialización al interior y exterior del municipio y de la subregión, (corredores viales Medellín – Bogotá, vía alterna a la Troncal de La Paz, y ferrocarril del Atlántico)
3. Manejo ambiental de las vías con corredores verdes que garanticen sombra, visibilidad y amortiguamiento a la contaminación por gases, partículas en suspensión y ruido.

Parágrafo 3. – De las estrategias y acciones para el sistema de comunicación municipal y regional.

Jerarquización vial subregional (para las vías de comunicación terrestre), con:

- ? Planificación del sistema vial y de transporte
- ? Adecuación y modernización de la red vial y sistemas de transporte
- ? Elaboración de planes mantenimiento
- ? Ordenamiento en consecuencia de los megaproyectos de comunicación regional y nacional

Las acciones a desarrollar de acuerdo con estas estrategias, son:

Jerarquización de las vías terrestres

- ? Construcción de un Plan Vial Subregional.

Ajuste de Especificaciones de las vías terrestres de acuerdo con su jerarquía

- ? Corrección de trazados en los tramos de vías que están ubicados en zonas de amenaza por inundación, paralelos y cercanos al cauce de los ríos.
- ? Construcción de obras de drenaje y subdrenaje.
- ? Ampliación de secciones angostas.
- ? Establecimiento de cobertura vegetal en las áreas de retiro a vías.

Pavimentación de la red vial terrestre

- ? Pavimentación de vías atendiendo las demandas derivadas del primer periodo de ejecución del EOT
- ? Pavimentación de vías atendiendo las demandas derivadas del periodo final de ejecución del EOT

Mantenimiento de vías e infraestructuras de servicio al transporte

- ? Exploración de fuentes de materiales aluviales e in situ, para suministro de material de afirmado y construcción de obras de drenaje y protección en las carreteras del municipio.
- ? Implantación de un programa de mantenimiento periódico en la vía troncal Medellín – Bogotá, consistente en cubrimiento de baches, limpieza de obras de drenaje y protección.
- ? Desarrollo de un programa a nivel municipal de mantenimiento consistente en el suministro periódico de material de afirmado para las vías destapadas utilizando las fuentes de materiales que al explorarse resulten factibles de explotar.
- Recuperación del cauce y mantenimiento de taludes en el río Claro-Cocomá Sur, y acciones complementarias para garantizar su navegabilidad
- Mejoramiento y consolidación de las infraestructuras portuarias de Estación Cocomá (sobre el río Claro-Cocomá sur), Puerto Perales y la Cabecera Municipal (sobre el río Grande de la Magdalena).
- Mejoramiento, consolidación y especialización (al servicio industrial), del aeropuerto de Puerto Perales.
- Vinculación de la infraestructura aeroportuaria de Doradal (Hacienda Nápoles), al sistema de comunicación regional – nacional del municipio.

Ordenamiento territorial y los sistemas de comunicación nacionales

- ? Ordenamiento y reglamentación de las actividades de servicios existentes sobre los corredores viales, autopista Medellín – Bogotá y, Vía alterna a la Troncal de La Paz, de acuerdo con las políticas ambientales.
- ? Control de contaminantes por emisión de fuentes móviles sobre los corredores viales regionales, y de los centros poblados, de acuerdo con las políticas ambientales.
- ? Formulación de estrategias de aprovechamiento socio – económico y definición de un ordenamiento de usos y manejo del suelo rural, en función de los nuevos escenarios a desarrollar en el corredor férreo y márgenes del río Grande de la Magdalena
- ? Reordenamiento de los asentamientos en zonas de influencia de corredores viales terrestres (carreteras) y fluviales.
- ? Reglamentación especial de asentamientos humanos en los corredores de influencia del río Grande de la Magdalena y de la línea del Ferrocarril del Atlántico.
- ? Desarrollo y consolidación de nuevas infraestructuras de servicio al transporte fluvial
- ? Gestión y apoyo para la recuperación de infraestructuras de servicio al transporte férreo y aéreo
- ? Instalación o recuperación de infraestructura de apoyo a la actividad productiva resultante de la integración de los modos de transporte en el municipio

4. Política de Asentamientos Humanos y Vivienda

La vivienda será considerada patrimonio primordial y como tal se emprenderá un esfuerzo conjunto entre la administración y la comunidad general para garantizar el buen estado desde la seguridad, la habitabilidad, el confort y la estética de las construcciones; se reglamentará y cualificará la vivienda de Interés social tanto como la autoconstrucción colectiva e individual incluyendo tecnologías y materiales idóneos para las condiciones bioclimáticas y económicas de la región.

Objetivos

1. Controlar las actividades de vivienda de uso recreacional y la tenencia de la tierra para actividades extensivas, de forma que no interfieran la oferta natural y el desarrollo económico municipal, ni sean causa para el desplazamiento de la población nativa y lugareña.
2. Establecer un modelo de articulación urbano-rural que incluya los territorios rurales de influencia del centro poblado urbano y rural, incluyendo cada uno de los predios de uso público o privado que se encuentren dentro de los límites municipales.
3. Fundamentar la interacción adecuada entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, para garantizar una adecuada utilización del suelo como potencial económico y las infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores como instrumentos que posibilitan una mejor calidad de vida de la población local.
4. Jerarquizar los asentamientos humanos teniendo en cuenta que es importante identificar centralidades locales dentro de la zonificación territorial rural del municipio de Puerto Triunfo, para determinar asentamientos humanos de fortalecimiento prioritario en zonas apartadas de la cabecera municipal.
5. Procurar la ubicación estratégica de los centros poblados atendiendo el caso de las zonas de amenaza de riesgo y la invasión de áreas de retiro obligatorio. Mejorando la seguridad de asentamientos en zonas aptas.
6. Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de la misma.

Parágrafo 4. – De las estrategias y acciones para el manejo de los asentamientos humanos y la vivienda

- ? Adecuación de centros poblados para el mejoramiento de la calidad de vida y el entorno
- ? Incorporación y adecuación de áreas para desarrollo urbano
- ? Declaratoria de inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.
- ? Determinación de los límites veredales municipales.
- ? Definición de jerarquías para cada centro poblado.

Las acciones para el desarrollo de las estrategias son las siguientes:

Fortalecimiento de centros poblados

- ? Construcción de vivienda nueva para atender el déficit habitacional.
- ? Plan de mejoramiento integral de vivienda.
- ? Formulación y ejecución de Planes Parciales
- ? Ampliación de cobertura en electrificación y servicios públicos

Incorporación de áreas de desarrollo urbano

? Elaboración y ejecución de planes parciales para la adecuación e incorporación de áreas de desarrollo y aptas para expansión.

Declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria

? Ejecución de acciones necesarias para el desarrollo de áreas de construcción prioritaria en lo que tiene que ver con afectación legal, concertación con propietarios y desarrollo de proyectos.

? Elaboración y Ejecución de Planes Parciales de Desarrollo Prioritario como mecanismo indispensable para elevar al corto y mediano plazo los niveles de vida de la población.

? Identificación y proceso para la adquisición de predios para la conformación del Banco de Tierra Municipal.

5. Política de Espacio Público

El ordenamiento del territorio municipal estará dispuesto para el espacio público como elemento estructurante de suelo rural y urbano garantizando condiciones ambientales óptimas para las relaciones hombre – naturaleza y los intercambios que de allí se den.

Objetivos

1. Potenciar el espacio público como elemento articulador y estructurante fundamental del territorio municipal y de las áreas rurales.
2. Potenciar una propuesta de redes camineras para los cabecera municipal y demás centros urbanos.
3. Mejorar el entorno urbano y con ello la calidad de vida de los habitantes del municipio.
4. Solucionar, disminuir o mitigar los conflictos de uso y problemas de déficit de espacio público (Decreto reglamentario 1504/98) y riesgos naturales que afectan a los centros urbanos.

Parágrafo 5. – De las estrategias y acciones para el manejo del espacio público.

? Manejo integral del espacio público

? Recuperación de espacio público invadido o deteriorado:

? Construcción de espacio público nuevo

Las acciones que desarrollan estas estrategias son:

Manejo integral del espacio público

? Formulación de los planes parciales necesarios para la atención integral del espacio público estructurante del suelo municipal.

? Estudio integral urbano – regional, de fajas y corredores estructurantes para determinar que sectores específicos pueden vincularse a la propuesta de espacio público.

? Afectación urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano para integrarlas al espacio público.

? Estudio de franjas y sectores ya afectados por considerarse suelos de amenaza o riesgo, o de retiros obligados por ley, buscando su posible vinculación a la propuesta general interviniéndolas como áreas de uso y disfrute público.

Recuperación de espacio público

- ? Recuperación y/o liberación de zonas verdes y parques invadidos en los centros urbanos con adecuación y/o dotación correspondiente
- ? Recuperación de espacio público para construcción de andenes y antejardines y otros corredores de circulación peatonal paralelos a las vías urbanas.
- ? Establecimiento de cobertura vegetal en las zonas de retiro a ríos.
- ? Recuperación de las áreas de retiro a las vías terrestres
- ? Recuperación del corredor férreo e integración al sistema de espacio público estructurante del territorio municipal.
- ? Recuperación de las áreas de retiro a los ríos Claro-Cocomá sur y Grande de la Magdalena, y a las quebradas Las Mercedes, Doradal y La Holanda, en su paso por los centros urbanos, e integración de estos suelos a la propuesta ecológica del espacio público.

Construcción de espacio público

- ? Mejoramiento integral de los espacios públicos existentes y los habilitados para conformar la red caminera, con dotación general para aquellos que no poseen amoblamiento urbano.
- ? Habilitación e intervención de espacios baldíos, franjas y sectores identificados dentro del suelo urbano, para integrarlos al espacio público como zonas verdes, recreativas o posterior desarrollo urbanístico de parques y/o plazas.
- ? Construcción de parques y/o plazas propuestas en los centros urbanos.
- ? Desarrollo de anillos o ejes verdes de protección ambiental y aporte paisajístico, a los consolidados urbanos del Municipio.
- ? Ejecución de Planes Parciales.

6. Políticas de Servicios Públicos

Estas políticas están encaminadas a garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios en territorio municipal.

Objetivos

1. Mejorar las condiciones de salubridad y bienestar social de la población.
2. Educar a la población en el manejo de los residuos sólidos y líquidos.
3. Incidir positivamente sobre la cultura del pago.
4. Garantizar la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo de acuerdo a la ley 142 de 1994.
5. Fortalecer el control social sobre los servicios públicos.

Parágrafo 6. – De las estrategias y acciones para el manejo de los servicios públicos.

- ? Construcción ampliación y mejoramiento de sistemas de acueducto urbano y rural.
- ? Construcción ampliación y mejoramiento de sistemas de alcantarillado urbano y rural.
- ? Construcción ampliación y mejoramiento de sistemas de recolección de desechos sólidos.

- ? Dimensionamiento de los comités de desarrollo y control social como una opción participativa para mejorar la calidad de los servicios públicos domiciliarios.
- ? Orientar a la población hacia un nuevo concepto sobre el manejo de los desechos.
- ? Implementar el del matadero del corregimiento de Doradal como único en todo el municipio.

Las estrategias se desarrollarán a través de las siguientes acciones:

Creación y Fortalecimiento de los Sistemas de Saneamiento Básico

- ? Cambio de redes (Redes con cambios bruscos de diámetro generando problemas en la distribución, van de un diámetro mayor a uno menor).
- ? Extensión de redes.
- ? Evaluación de futuras cuencas abastecedoras para el acueducto de la cabecera Doradal.
- ? Ampliación de la red de distribución de acueducto en la zona de expansión
- ? Evaluación y conexión de fuentes adicionales para incrementar los caudales de captación del acueducto (a desarrollar por la empresa prestadora del servicio).
- ? Construcción de infraestructura de suministros y potabilización por fuentes subterráneas de Puerto Perales y Santiago Berrio.
- ? Construcción de acueductos veredales.
- ? Campañas de racionalización de uso y legalización de conexiones.
- ? Conservación y mejoramiento de las cuencas abastecedoras.
- ? Ahorro y uso eficiente del agua.
- ? Sistemas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al plan maestro de acueducto y alcantarillado).
- ? Reposición de redes en la zona urbana (de acuerdo al plan maestro de acueducto y alcantarillado).
- ? Separación de aguas lluvias y negras (diseño de alcantarillado de aguas lluvias).
- ? Colección y tratamiento de las aguas residuales en la zona urbana.
- ? Disposición final de desechos sólidos (Estudio y aplicación de rutas de recolección acorde con la ley 142 de 1994).
- ? Gestión integral de residuos sólidos en la zona urbana (Estudio y aplicación de rutas de recolección acorde con la ley 142 de 1994).
- ? Proyecto subregional de reciclaje y utilización de materia orgánica.
- ? Incentivar el uso progresivo del matadero de Doradal como único en el municipio.
- ? Capacitar a los miembros de los comités de desarrollo y control social en la legislación de los servicios públicos (ver proyecto en la dimensión socio cultural)
- ? Campañas de comunicación y divulgación sobre el manejo y uso de los residuos sólidos y líquidos (ver proyecto en la dimensión socio cultural)
- ? Formación en el manejo artesanal de algunos desechos sólidos.

ARTÍCULO 13. Políticas de Desarrollo Social y Económico . Las políticas territoriales establecidas en el artículo 12 del presente Acuerdo, se integran e interrelacionan con las políticas de desarrollo social y económico del municipio, dirigidas a conseguir en su conjunto, las metas que constituyen la imagen objetivo; tales políticas son:

1. Política de desarrollo sociocultural

La política de Desarrollo Sociocultural es abordada de un modo estratégico a partir de dos políticas fundamentales que intentan satisfacer las expectativas y necesidades más apremiantes de la población. Se trabajará en función de una política de Desarrollo y Bienestar Social y una política de Desarrollo Cultural; cada una de ellas se estructura con sus objetivos, estrategias y proyectos, de manera que se puedan consolidar y ejecutar en el futuro de un modo eficiente en todo el territorio municipal.

1.1 Política de Desarrollo y Bienestar Social

El desarrollo social es pensado como el acceso a los medios fundamentales que permitan la construcción del bienestar general y que aseguren una apropiada calidad de vida. En ellos se involucra el acceso a servicios como a educación, la salud, el empleo, además de la seguridad ciudadana, todo visto como un conjunto de posibilidades que garanticen subsistencia y felicidad. En este sentido se propone una política que busque fundamentalmente la atención hacia los renglones más débiles de este componente; facilitando la satisfacción de las necesidades básicas se buscará también mejorar y desarrollar las potencialidades de la población y planificar el desarrollo del territorio teniendo en cuenta el contexto histórico y cultural de la región.

Parágrafo 1.1. – De las estrategias y acciones para el desarrollo y Bienestar Social.

Construcción de una imagen global de la Dimensión Social con el ánimo de lograr una nueva visión del territorio, mediante:

Mejoramientos de la salud a nivel territorial, con:

? Incrementar el equipo de apoyo en el área de salud a las zonas desatendidas y hacer más eficiente la prestación de sus servicios en todo el municipio.

? Fortalecimiento integral de la salud a nivel territorial.

? Formación para la legislación, valoración y apropiación de los servicios públicos.

? Atención y prevención a la problemática de maltrato, desequilibrios emocionales y problemas de valoración de la población.

? Fortalecimiento de la atención en salud y creación de una base de datos para ésta área a escala municipal.

? Educación para la higiene y los buenos hábitos en el entorno familiar y social del municipio de Puerto Triunfo

? Atención y prevención a la problemática de maltrato, desequilibrios emocionales y problemas de valoración de la población.

Fortalecimiento y apoyo a la educación

? Incrementar el equipo de apoyo en el área de la educación y evaluar las necesidades de cobertura en todo el municipio.

? Convenio Casa de la Cultura – Núcleos Educativos y Administración Municipal para la integración de los valores culturales y nuevas opciones en las prácticas tradicionales que impiden el desarrollo moderno y equilibrado del entorno a nivel ambiental y social.

? Promoción de la formación de líderes, organizaciones y la educación especializada (formal y no formal) de acuerdo con las necesidades de cada zona.

? Promover el reconocimiento de la identidad y el fomento de los valores culturales del departamento, mediante el afianzamiento de la relación pedagogía-cultura, el apoyo a la formulación de los planes de desarrollo cultural municipales y la creación del instituto de Cultura como ente autónomo departamental.

? Garantizar en cada municipio el desarrollo deportivo a través de la asesoría, capacitación, cofinanciación de infraestructura y dotación, y el desarrollo de encuentros con los entes deportivos y centros de educación física escolar, recreación e iniciación deportiva.

Programas complementarios para la Juventud y la Tercera edad

? Apoyo a la población joven del municipio de Puerto Triunfo.

? Atención a la población mayor de 50 años en el área urbana y rural del municipio de Puerto Triunfo

1.2 Política de Desarrollo Cultural

Esta política considera de un modo más concreto aspectos de la dimensión sociocultural, a partir de una óptica más profunda y detallada del universo colectivo, de sus relaciones y aspectos culturales y de las dinámicas particulares que han permitido la construcción de elementos de cohesión social diferenciables, con rasgos de identificación y valoración propios. La Política se propone fortalecer los aspectos diagnosticados como débiles a este respecto.

Objetivos

Propone acciones y programas que ayuden a enriquecer procesos de apropiación y maduración social, recogiendo elementos vinculados con las expresiones simbólicas, artísticas, religiosas, la memoria y manifestaciones documentales y/o orales etc., de la mano de los procesos educativos y el reconocimiento de la dimensión ambiental en el ordenamiento.

Parágrafo 1.2. – De las estrategias y acciones para el desarrollo cultural.

Propone acciones y programas que ayuden a enriquecer procesos de apropiación y maduración social recogiendo elementos vinculados con las expresiones simbólicas, artísticas, religiosas, la memoria y manifestaciones documentales y/o orales et c., de la mano de los procesos educativos y el reconocimiento de la dimensión ambiental en el ordenamiento, como:

Patrimonio Cultural

Se fomentará al rescate del patrimonio cultural en el municipio de Puerto Triunfo y se divulgará el conocimiento de los elementos que brinda y exige la ley para su aplicación y socialización.

Plantear Planes Parciales de conservación con el objetivo de recuperar y conservar sectores urbanos y rurales caracterizados por la ubicación de edificaciones, conjuntos o sitios de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.

La estrategia dispone acciones de:

- ? Identificación, promoción y socialización de los elementos socioculturales locales en el proceso educativo de las nuevas generaciones del municipio.
- ? Desarrollar programas de recuperación, valoración y protección además del diagnóstico, evaluación y declaratoria de los sitios de interés y /o patrimonio cultural existentes o por declarar, de carácter histórico, ambiental y arquitectónico del municipio de Puerto Triunfo

2. Políticas de Desarrollo Institucional

La política de desarrollo institucional estará orientada al fortalecimiento fiscal, administrativo y político del municipio; para lograr la asignación eficiente del gasto, el fortalecimiento de la capacidad de inversión, asumir las competencias para la prestación de bienes y servicios, el aumento de cobertura y calidad de los servicios que se prestan y el acercamiento del Estado al ciudadano en la búsqueda de una mayor gobernabilidad.

Objetivos

1. Promover la integración y cooperación entre los municipios de la Subregión Bosques.
2. Controlar administrativamente la división predial y veredal del municipio.
3. Avanzar en la construcción de una cultura participativa de los diferentes sujetos constitutivos de la región.
4. Mejorar el sistema y el proceso de planeación participativa del municipio.
5. Establecer en el municipio la cultura de gestión por resultados.
6. Cualificar el capital humano de la administración y de la comunidad organizada del municipio.
7. Construir y fortalecer la confianza de los ciudadanos hacia las instituciones del Estado.
8. Restablecer el ámbito de la política como espacio de negociación y compromiso para la construcción de un orden colectivo.

Parágrafo 2. – De las estrategias y acciones para el desarrollo institucional.

- ? Construcción de espacios municipales e intermunicipales de concertación para la discusión y búsqueda de soluciones de los problemas limítrofes.
- ? Cooperación horizontal entre los municipios de la Subregión Bosques mediante el intercambio de conocimientos y experiencias exitosas en la gestión.
- ? Búsqueda y establecimiento de mecanismos de concertación socioeconómica y política, para la restauración de unas reglas sociales democráticas fundamentales.
- ? Participación comunitaria en la planeación, la ejecución y el control.
- ? Formación permanente e integral a los funcionarios públicos, concejales y líderes de las organizaciones comunitarias.
- ? Apoyo al fortalecimiento de organizaciones comunitarias plurales, voluntarias, competitivas, ordenadas democráticamente, independientes y autónomas.
- ? Reestructuración de los partidos políticos a través de su democratización y modernización.

Las estrategias se desarrollarán a través de las siguientes acciones:

- ? Promoción y constitución del Comité Municipal de Asuntos Limitrofes.
- ? Promoción y constitución del Comité Subregional de Asuntos Limitrofes.
- ? Propuesta de división territorial.
- ? Montaje e implementación del sistema de información municipal.
- ? Creación e implementación de la Red para la Modernización y el Desarrollo Institucional (R.D.I.) en los municipios de la Subregión Bosques.
- ? Diseño e implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio, a partir del trabajo por proyectos.
- ? Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias.
- ? Fortalecimiento de las instituciones del Estado y el repensar de los partidos políticos como expresión de los anhelos colectivos.

3. Política General de Desarrollo Económico

Teniendo en cuenta la potencialidad a nivel agropecuario con que cuenta el municipio, es fundamental aunar esfuerzos y canalizar recursos para orientar la producción, comercialización y distribución de los bienes de los sectores productivos de manera planificada, para hacer de la economía del municipio una fuente sólida para el mejoramiento y bienestar económico de la comunidad. El municipio de Puerto Triunfo tendrá como objetivos de desarrollo económico los siguientes:

Objetivos

1. Propender por el desarrollo de los sectores productivos mejorando gradualmente la situación actual, en procura de garantizar la seguridad alimentaria de la población con criterios de explotación sostenible de los recursos naturales.
2. Explorar nuevas opciones de producción y regular los procesos de utilización y ocupación del espacio mediante la planificación del uso de la tierra, con la definición de prácticas agropecuarias basadas en su uso óptimo.
3. Promover investigaciones de especies promisorias según las condiciones bioclimáticas del territorio municipal como alternativas de producción para la comunidad.
4. Fomentar y promover la investigación de especies productoras como materias primas para las artesanías y las construcciones.
5. Plantear acciones en actividades ecoturísticas desde una perspectiva ambiental, económica y social para el aprovechamiento y sostenibilidad de los recursos.
6. Asesorar técnica y financieramente a la población productora de bienes agropecuarios para el autoconsumo, la producción comercial y distribución de los mismos.
7. Potenciar el desarrollo de la industria y la agroindustria acorde con sus ventajas comparativas, propendiendo por la reducción de los niveles de desempleo rural y urbano.
8. Diversificación de las actividades terciarias: servicios comerciales, personales, recreativos, ecoturísticos, financieros, de comunicación (orientados a la prestación de servicios especializados).
9. Orientar el desarrollo del sector terciario de la economía municipal a partir de una adecuada planificación de los usos del suelo urbano.
10. Orientar de forma planificada los procesos de extracción y aprovechamiento de recursos minerales existentes
11. Adecuar, desarrollar y fortalecer la infraestructura que facilite la articulación de los centros prestadores de servicios con los centros demandantes y de los sectores productivos con centros de comercialización al interior y exterior del municipio.

Parágrafo 3. – De las estrategias y acciones para el desarrollo económico.

Planificar y coordinar interinstitucionalmente, la ejecución y control de los programas y proyectos propuestos.

Sensibilizar y capacitar a los administradores locales en la gestión y ejecución de los programas y proyectos.

Fortalecimiento y Consolidación de la UMATA, en recurso humano, logístico y financiero.

Apoyar la creación, fortalecimiento y acompañamiento permanente de las organizaciones comunitarias agropecuarias; organizaciones de transformación de los productos, para la generación de valor agregado, como también el mejoramiento de los servicios terciarios a través de una adecuada planificación de los mismos.

Realizar estudios de Prefactibilidad y Factibilidad económica sobre Producción, transformación y comercialización agropecuaria de productos rentables y adaptables al municipio según sus potencialidades el ámbito local, regional, departamental y nacional.

Reactivar espacios permanentes de participación y concertación entre la administración, las organizaciones, los gremios económicos y las comunidades de base.

Promover la investigación de especies productoras como materias primas para las artesanías y las construcciones y el mejoramiento de las actividades agropecuarias. Así también promover investigaciones para el desarrollo de la actividad agroindustrial en el territorio municipal.

Crear y Fortalecer financieramente el Fondo Agropecuario Municipal, en la medida que las actividades agropecuarias se consoliden como factor determinante en la economía municipal .

Gestionar ante las entidades competentes la localización de una Corporación o Entidad Financiera para en municipio.

Impulsar y Apoyar el fortalecimiento de la Creación de Empresas o Micoempresas de Economías Solidarias en el Municipio.

Fortalecer y apoyar las Instituciones Cooperativas y grupos que propendan por el desarrollo municipal en cualquiera de sus sectores económicos.

Diversificación de las Actividades de Servicios comerciales, personales, recreativos, turísticos, financieros, de comunicación (orientados a la prestación de servicios especializados planificados).

Informar oportunamente a la población de las diferentes actividades a realizar en el territorio, con miras a que ésta sea participe activa: antes, durante y después de los procesos dados.

Las estrategias se desarrollarán a través de las siguientes acciones:

- ? Promover y apoyar a la economía campesina agropecuaria.
- ? Complementación alimentaria para la unidad familiar.
- ? Fomento y apoyo al aprovechamiento y manejo del limón silvestre.
- ? Concertación para la incorporación gradual de tierras a la agricultura y el manejo integrado de la ganadería.
- ? Identificación y promoción de las actividades agroindustriales e industriales en el municipio.
- ? Ordenamiento y aprovechamiento racional del material de playa en el Río Grande de la Magdalena.
- ? Creación de un centro de capacitación en artes y oficios.
- ? Ordenamiento y aprovechamiento sostenible de la actividad de pesca artesanal en el río Grande de la Magdalena y el río Claro - Cocorná Sur.

4. Política Minera

Se pretende con esta política, zonificar las áreas con recursos de minerales industriales, mineros y energéticos importantes desde el punto de vista económico, estimulando la exploración y explotación en condiciones de organización, legalización, desarrollo tecnológico y estableciendo parámetros claros, amplios y cumplibles que tengan que ver con la prevención, mitigación y recuperación de suelos degradados.

Objetivos

- ? Conocer el estado del arte minero en Puerto Triunfo.
- ? Fortalecer las labores de minería en el municipio.
- ? Facilitar la legalización de la minería no legal.
- ? Atraer la inversión de capital, al ramo de la minería en Puerto Triunfo.
- ? Capacitar a los mineros de la región.
- ? Incentivar la exploración y explotación de minerales industriales y energéticos en el municipio de Puerto Triunfo que cumplan con la normatividad vigente
- ? Creación de una asociación o cooperativa que reúna especialmente a los pequeños y medianos mineros.

Parágrafo 4. – De las estrategias y acciones para el manejo minero

- ? Legalizar la minería ilegal en el municipio.
- ? Promover e incentivar la minería de minerales industriales y energéticos.
- ? Desestimular la minería de "material de #aya" en las zonas fluviales del municipio (orillas o riberas de ríos y áreas centrales del mismo como las islas).
- ? Controlar y censar la minería de subsistencia en el municipio.
- ? Brindar capacitación a los mineros del municipio, especialmente en temas legales, ambientales, de explotación, beneficio y comercialización de la producción.
- ? Promover la conformación de asociaciones o cooperativas mineras.

Capítulo 2

De la Clasificación del Suelo

ARTÍCULO 14. Conceptos. El territorio del municipio puede clasificarse de acuerdo con la ley, en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección acorde con las siguientes definiciones legales:

Suelo Urbano. Es todo el territorio que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; igualmente pueden pertenecer a él, los suelos con procesos de urbanización incompleta comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se hayan definido como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de ordenamiento territorial.

Suelo de Expansión Urbana. Es el área destinada a la expansión urbana, la cual se habilitará como tal durante la vigencia del Esquema. En su definición deberán tenerse en cuenta las posibilidades de dotarlo con la infraestructura requerida por el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamiento colectivo.

Suelo Rural. Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Suelo Suburbano. Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad; puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Suelo de Protección. Es aquel localizado en cualquiera de las categorías descritas antes, pero que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. También son todas aquellas áreas que por su valor histórico, cultural y arquitectónico se hace necesaria su conservación. Estas clases de suelos se delimitan en el plano denominado clasificación de suelos, que se anexa a este Acuerdo.

ARTÍCULO 15. Criterios para la clasificación del suelo. Para la clasificación del suelo del municipio de Puerto Triunfo se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

1. Consolidar y generar la protección y conservación de recursos naturales.
2. Desestimular o impedir el avance de la ocupación de suelos en retiros obligatorios de quebradas o áreas de riesgo no mitigable, que no resultan aptos para la construcción de vivienda.
3. Respetar los perímetros de servicios públicos domiciliarios para áreas urbanas.
4. Establecer parámetros físicos claros y permanentes que no den lugar a ambigüedades en el momento de aplicar las normas.

5. Proteger el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental del municipio.

ARTÍCULO 16. Suelo urbano. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, le corresponden al uso urbano, y además cuenta con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que en ningún caso excederá el perímetro de servicios y sus características se entienden en los siguientes términos:

Determinése para el municipio de Puerto Triunfo, la existencia de cinco (5), centros urbanos, a saber: Cabecera Municipal (Puerto Triunfo), Centro Urbano Puerto Peralés, Centro Urbano Doradal, Centro Urbano Estación Cocorná, Centro Urbano Las Mercedes.

El perímetro urbano para cada uno de los núcleos poblados identificados dentro de esta clasificación, corresponde a la malla urbana consolidada cubierta con servicios públicos domiciliarios. No obstante podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definiendo éstas como áreas de mejoramiento integral, siempre y cuando se tenga la posibilidad técnica y financiera para proveerlas de los servicios públicos básicos durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento.

Para cada centro urbano se establece rectificación y/o nuevo diseño de perímetro urbano, ajustando su trazado al límite de construcción actual de los mismos, excluyendo de éste las infraestructuras de gran impacto ambiental que en ellos se ubiquen y, en general las zonas inestables que se encuentran en su área de influencia.

En tal circunstancia entiéndase el nuevo perímetro urbano del municipio en los siguientes términos:

ARTÍCULO 17. – Del perímetro urbano en la Cabecera Municipal. Para la Cabecera Municipal (centro urbano Puerto Triunfo), rectifíquese el perímetro urbano actual, ajustando su trazado al límite de construcción sur y occidental de la misma, al trazado de la carrera 10 - hacia el oriente – (paralela a la margen occidental del río Grande de la Magdalena), y hacia el norte contenido por las colinas que separan el límite de construcción de la cabecera, de las lagunas del norte.

Dentro de este perímetro se incluyen los sectores de: El Centro, La Caracola, Las Colinas, Urbanización La Paz, Urbanización Altos de Nápoles, La Esperanza, Fondo Obrero, El Dorado, Robledo, La Esmeralda; y, excluye el sector de La Carrilera, las zonas de bajos inundables ubicadas entre la línea férrea y el límite de construcción actual, y las infraestructuras de gran impacto ambiental a desarrollarse al occidente y nororiente de la cabecera, como el nuevo cementerio, la nueva central de faenado, la nueva subestación de energía eléctrica, la nueva planta de tratamiento de aguas residuales, y también, las lagunas denominadas del norte.

Identifíquense dentro de este perímetro tres áreas de mejoramiento integral correspondientes a los sectores de La Caracola – Las Colinas, La Esperanza, y El Dorado, en los cuales deben desarrollarse, por parte del municipio, obras que aporten a la consolidación del proceso de urbanización existente en cuanto a servicios públicos domiciliarios y vías de comunicación o, como es el caso de El Dorado, atender con obras civiles hasta normalizar las condiciones de urbanización y saneamiento básico en el sector.

Parágrafo. Adóptese el mapa de Clasificación del territorio en la Cabecera Municipal, contenido en los productos cartográficos de los documentos técnicos de soporte al E.O.T., como base oficial que ilustra el perímetro urbano descrito, y autorícese al Alcalde para que en el corto plazo realice la demarcación de mojones respectiva.

ARTÍCULO 18. – Del perímetro urbano en Puerto Perales. Para el centro urbano Puerto Perales, dispóngase un diseño del perímetro urbano, que ajuste su trazado al actual límite de construcción norte, oriental y occidental del centro poblado, y que al sur en el sector del Malecón, siga el trazado de la calle 16. Dentro de este perímetro se incluyen los sectores de: El Centro, las Malvinas, Lejanías, Horizontes, El Instituto, Urbanización Villa María, La Coquera; y, excluye el sector de El Puerto, y las infraestructuras de gran impacto ambiental ubicadas al nororiente del centro poblado, como cementerio, el matadero y la nueva planta de tratamiento de aguas residuales.

Identifíquese dentro de este perímetro, un (1) sector o área de mejoramiento integral, la cual, corresponde al sector de Horizontes, en el cual deben desarrollarse, por parte del municipio, obras que aporten a la vinculación de este sector a los sistemas de acueducto y alcantarillado municipales.

Parágrafo. Adóptese el mapa de Clasificación del territorio en Puerto Perales, contenido en los productos cartográficos de los documentos técnicos de soporte al E.O.T., como base oficial que ilustra el perímetro urbano descrito, y autorícese al Alcalde para que en el corto plazo realice la demarcación de mojones respectiva.

ARTÍCULO 19. – Del perímetro urbano en Doradal. En el centro urbano de Doradal, determinese un diseño del perímetro urbano, que ajuste su trazado al actual límite de urbanización occidental del centro poblado, y que en los demás sectores se ajuste a los límites de suelos de protección definidos alrededor del centro urbano por influencia de las quebradas Doradal y La Holanda. Dentro de este perímetro se incluyen los sectores de: El Centro, Jorge Tulio Garcés 1 y 2, y el sector residencial ubicado en la margen sur de la autopista Medellín - Bogotá; y, excluye el sector de servicios al transporte ubicado en ambas márgenes de la autopista, las zonas inundables ubicadas en las márgenes de las quebradas Doradal y La Holanda, y las infraestructuras de gran impacto ambiental ubicadas al norte del centro poblado, como el matadero, la nueva planta de tratamiento de aguas residuales y la subestación eléctrica ubicada al sur del centro urbano.

Identifíquese dentro de este perímetro, un (1) sector o área de mejoramiento integral, correspondiente al sector Jorge Tulio Garcés, en el cual deben desarrollarse, por parte del municipio, obras que aporten a la consolidación del proceso de urbanización existente en cuanto a servicios públicos domiciliarios y vías de comunicación y sobre todo obras de mitigación del riesgo de inundación que compromete a este sector.

Parágrafo. Adóptese el mapa de Clasificación del territorio en Doradal, contenido en los productos cartográficos de los documentos técnicos de soporte al E.O.T., como base oficial que ilustra el perímetro urbano descrito, y autorícese al Alcalde para que en el corto plazo realice la demarcación de mojones respectiva.

ARTÍCULO 20.– Del perímetro urbano en Estación Cocorná. Para el centro urbano de Estación Cocorná determinese un diseño del perímetro urbano, que ajuste su trazado a las líneas que definen sus suelos estables según el mapa de Propuesta de ocupación del suelo a partir de las variables geológicas y geomorfológicas, aunque no excluye la zona de ocupación actual, localizada en suelos inundables de la cual se excluye el retiro mínimo al río Claro-Cocorná Sur. El límite sur del perímetro, lo define el suiche de los rieles de la línea férrea y el límite norte el área mínima de retiro al río Claro- Cocorná Sur. Dentro de este perímetro se incluyen los sectores de: La Carrilera, La Vega, Calle de Las Flores, La Carretera, La Escuela, Urbanización Divino Niño; y, excluye los sectores de Las Malvinas, El Suiche y una parte de La Vega, las zonas de bajos inundables ubicadas al área de influencia del centro poblado, y las infraestructuras de gran impacto ambiental, como el cementerio y la futura planta de tratamiento de aguas residuales.

Identifíquese a la totalidad de este centro urbano área de Mejoramiento Integral por contener en su perímetro sectores en procesos incipientes de consolidación en los cuales deben desarrollarse, por parte del municipio, obras que aporten al fortalecimiento de su proceso de urbanización, en cuanto a servicios públicos domiciliarios y vías de comunicación o, atender con obras civiles que mitiguen el riesgo de inundación y apunten a normalizar las condiciones de urbanización y saneamiento básico del centro urbano.

Parágrafo. Adóptese el mapa de Clasificación del territorio Estación Cocorná, contenido en los productos cartográficos de los documentos técnicos de soporte al E.O.T., como base oficial que ilustra el perímetro urbano descrito, y autorícese al Alcalde para que en el corto plazo realice la demarcación de mojones respectiva.

ARTÍCULO 21.– Del perímetro urbano en Las Mercedes. Para el centro urbano de Las Mercedes, determinese un diseño del perímetro urbano, que ajuste su trazado al actual límite de urbanización del centro poblado.

Dentro de este perímetro se incluyen los sectores de: Cola'e Gurre, Parque Central, La Culebra (Filo de Hambre), y El Diamante; y, excluye las zonas inundables al norte del centro poblado ubicadas en las márgenes de las quebradas Las Mercedes, sector en el que también se ubica el matadero - infraestructura de gran impacto ambiental – que debe suprimirse en este centro urbano.

Dentro de este perímetro identifíquese, un (1) sector o área de mejoramiento integral, correspondiente al sector La Culebra (Filo de Hambre), en el cual deben desarrollarse, por parte del municipio, obras que aporten a la consolidación del proceso de urbanización existente en cuanto a servicios públicos domiciliarios y vías de comunicación.

Parágrafo. Adóptese el mapa de Clasificación del territorio en Las Mercedes, contenido en los productos cartográficos de los documentos técnicos de soporte al E.O.T., como base oficial que ilustra el perímetro urbano descrito, y autorícese al Alcalde para que en el corto plazo realice la demarcación de mojones respectiva.

ARTÍCULO 22. - Suelo de Expansión urbana. Considérese innecesaria la declaratoria de suelo de expansión urbana durante los próximos tres (3) periodos administrativos, y encamínense las obras de nueva urbanización a las áreas vacantes identificadas en cada centro urbano, referenciadas en los mapas de Clasificación del territorio en cada centro urbano, que soportan este Acuerdo.

Parágrafo. El déficit de vivienda del municipio se surtirá en forma prioritaria con los terrenos localizados al interior del perímetro urbano, dado que cuentan con los servicios públicos domiciliarios y los costos de adecuación son menores.

ARTÍCULO 23. - Suelo rural. Se define como zona rural, toda el área comprendida entre los límites del municipio, excepto el área definida como urbana, según se establecido en los Artículos 17, 18, 19, 20 y 21 del presente Acuerdo.

En el Municipio de Puerto Triunfo el suelo rural, esta determinado por los límites del municipio con sus vecinos, Puerto Nare al norte, San Luis al oeste, Sonsón al sur, y el río Grande de La Magdalena que lo separa del departamento de Boyacá, al este, límites que se referencian en el mapa de Clasificación General del Territorio que soporta este Acuerdo.

Parágrafo. Distinganse dentro del suelo rural tres (3) áreas orientadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales susceptibles de destinarse a la producción y explotación económica, a saber:

1. Zona forestal y con potencial minero: Está situada en el sector occidental del municipio, comprendiendo sectores de las veredas Balsora, Estrella – Río Claro, Florida – Tres Ranchos y parte del centro poblado Las Mercedes. Es una zona que se extiende de los 300 a los 550 m.s.n.m. y que se caracteriza por una alta precipitación (3000 a 3500 mm anuales) y por predominio de relieves colinados propios de las estribaciones cordilleranas y de los sistemas karsticos de la cuenca del Río Claro-Cocomá Sur.

2. Zona Agro-silvo-pastoril: Corresponde al sector localizado entre las quebradas Las Mercedes y Doradal, y en las microcuencas San José, La Gurria, La Ilusión y La Esmeralda. Incluye las veredas La Estrella – Río Claro, Alto del Pollo y parte de los centros poblados de Las Mercedes y Doradal. Es una zona colinada que se extiende de los 200 a los 400 m.s.n.m. y presenta entre 2500 y 3000 mm anuales de precipitación. El uso actual predominante es la ganadería, existiendo algunas áreas remanentes bajo cobertura boscosa.

3. Zona de uso mixto: Es el sector comprendido entre la Quebrada Doradal y el Río Magdalena, corresponde al área de influencia de la cabecera municipal, los centros poblados de Puerto Perales, Estación Cocomá, las veredas Estación Pita, Santiago Berrío, la Esmeralda, y parte del centro poblado Doradal. La zona cubre un rango altitudinal que va de los 150 a los 250 m.s.n.m., con precipitaciones de 2000 a 3000 mm anuales y su relieve es fundamentalmente plano, con algunas áreas sujetas a inundación periódica por crecientes del río Magdalena - áreas de protección -.

ARTÍCULO 24. - Suelo suburbano: Para el municipio de Puerto Triunfo se determina la declaratoria del asentamiento, Aldea Doradal dentro de esta clasificación del territorio, y

define el diseño de su perímetro suburbano, ajustando su trazado al actual límite de urbanización del mismo, tal y como lo muestra el mapa de Clasificación del territorio en Doradal que hace parte de los soportes técnicos de este Acuerdo.

ARTÍCULO 25. - Suelo de protección: Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo identificadas (urbano, rural o suburbano), que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para el municipio de Puerto Triunfo, detállese esta clasificación en:

- ? Áreas de reserva y conservación en suelo rural y urbana
- ? Áreas de amenaza y riesgo en suelo rural y urbano

ARTÍCULO 26. -De las áreas de reserva y conservación en suelo rural y urbano.

Dispónganse medidas de protección para aquellas áreas que requie ren ser protegidas para garantizar el mantenimiento de los recursos naturales del municipio que son valiosos como ecosistemas y/o paisaje, bien por su estado actual de conservación, precisamente, o por su valor para el desarrollo futuro de la entidad territorial. Entre ellas están: los sistemas de ciénagas, lagos, lagunas y humedales, las áreas de alta fragilidad ecológica y las llamadas áreas estratégicas para garantizar el aprovisionamiento de servicios públicos y demás áreas de interés ambiental.

Para Puerto Triunfo estas áreas se denominan de acuerdo con su trascendencia dentro del ordenamiento territorial como:

Áreas de reserva y conservación en suelo rural:

? Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad, como son: Cañón del Río Claro-Cocorná Sur, Bosques de la Casa de Piedra (Puerto Perales), Ecosistemas en recuperación de la finca La Perla (Alto del Pollo), Ecosistemas en recuperación de Campo Teca, Ciénagas del Río Claro-Cocorná Sur

? Áreas para el abastecimiento de la población y los procesos productivos, como son: Microcuencas abastecedoras de acueductos, (- Microcuenca de la quebrada Corozal y su afluente la quebrada La Saulita: Abastecedoras del acueducto del centro poblado Las Mercedes, - Microcuenca Dos Quebradas: Abastecedora del acueducto del centro poblado Doradal, - Microcuencas de las quebradas La Toche y Sin Nombre: Abastecedoras del acueducto de la vereda Tres Ranchos, - Microcuenca El Salto: Abastecedora del acueducto de la vereda La Florida, - Microcuenca El Choro: Abastecedora del acueducto de la vereda Alto del Pollo), y el Centro agroambiental Hacienda Nápoles.

? Áreas para la protección del recurso hídrico, como son: Riberas y llanura de inundación del río Grande de la Magdalena, Corredores biológicos y Franjas ribereñas de los ríos Claro-Cocorná Sur, Claro Sur, y nacimientos y franjas de retiro de quebradas.

? Areas insulares del río Grande de la Magdalena: Islas del Río Magdalena.

Adóptense los detalles de zonificación y manejo de cada una de estas áreas contenidas en el mapa Zonificación de áreas de protección en el municipio de Puerto Triunfo y demás documentos técnicos que soportan este Acuerdo.

Areas de reserva y conservación en suelo urbano:

IDENTIFICACIÓN	CLASE DE ÁREA
1. Sector La Caracola (Cabecera Municipal)	área expuesta a amenaza
2. Sector Las Colinas (Cabecera Municipal)	área expuesta a amenaza
3. Sector La Esperanza (Cabecera Municipal)	área expuesta a amenaza
4. Sector El Dorado (Cabecera Municipal)	área expuesta a amenaza
5. Ribera del río Magdalena (Cab. Mpal.)	reserva paisajística y ecológica
6. Sector de El Puerto (Puerto Perales)	área expuesta a amenaza
7. Ribera del río Magdalena (Puerto Perales)	reserva paisajística y ecológica
8. Sector Jorge Tuiro Garzón (Doradal)	área expuesta a amenaza
9. Ribera de Q. La Holanda y Q. Doradal (Doradal)	reserva paisajística y ecológica
10. Centro urbano Estación Cocomá	área expuesta a amenaza
11. Ribera del río Claro – Cocomá Sur (Est. Coc.)	reserva paisajística y ecológica
12. Sector Central (Las Mercedes)	área expuesta a amenaza
13. Sector Cola'e Gurre (Las Mercedes)	área expuesta a amenaza
14. Ribera de la Q. Las Mercedes (Las Mercedes)	reserva paisajística y ecológica

ARTÍCULO 27. –De las áreas de amenaza y riesgo en suelo rural y urbano.

Protéjense todas las identificadas como áreas de amenaza alta, dentro en la zonificación general, que aparece referenciada en los mapas de amenaza y riesgo para los diferentes centros urbanos del municipio, y en el mapa de Amenazas de Origen Natural, elaborado para todo el municipio de Puerto Triunfo, y, en los demás documentos técnicos que soportan este Acuerdo.

Areas expuestas a amenaza alta en el suelo rural:

La zona de amenaza alta por inundación (ZAAI)

Ubicada principalmente al oriente del municipio sobre las llanuras aluviales de los ríos Grande de la Magdalena, Claro-Cocomá sur y las quebradas la Pita y Doradal, al occidente se presenta una pequeña área asociada con la quebrada Las Mercedes.

Corresponden a zonas planas inundables por crecientes de los ríos y quebradas antes descritas, donde se localizan amplias zonas de pastoreo y de cultivo, y fracciones de centros poblados como Estación Cocomá, Las Mercedes, Puerto Perales y Cabecera Municipal. Algunas de estas zonas se inundan de manera periódica en especial las relacionadas con el río Grande de la Magdalena, pero en general no se tiene un período de recurrencia aproximado para la anegación de dichas zonas.

Áreas expuestas a amenaza alta en suelo urbano:

? Las zonas de amenaza alta por inundación (ZAAI)

En la Cabecera Municipal, barrio el Dorado, las calles 8 y 9, la parte trasera de la escuela urbana integrada y el área ubicada al frente del cementerio.

En el centro urbano de Puerto Perales, sector el Puerto.

En el centro urbano de Doradal, el área corresponde a la llanura de inundación ubicada desde el sur de Doradal (Cancha de Fútbol), hasta el barrio Jorge Tulio Garcés, y otro sector entre las calles 23 y la diagonal 1 y las carreras 20 y 21

En el centro urbano de Estación Cocomá, corresponden a las áreas de topografía casi plana (pendientes menores a 7°), con una diferencia de nivel respecto al cauce activo del río Claro-Cocomá Sur que no supera los 2 metros. Aproximadamente el 70 % de las viviendas de este centro urbano se localizan sobre esta área.

En el centro urbano de Las Mercedes, corresponde a la depresión ubicada al norte del Parque Principal y las márgenes aledañas a la quebrada Las Mercedes y sus afluentes que atraviesan el centro poblado; al igual que los bajos del barrio el Diamante.

En el centro poblado de Santiago Berrío, se refiere a la zona ubicada entre la autopista Medellín – Bogotá y 500 metros sobre la vía que conduce a Puerto Perales.

? Las zonas de amenaza alta por erosión (ZAAE).

Este caso solo se presenta en la Cabecera Municipal y corresponde a la franja paralela al Río Grande de la Magdalena ubicada desde el barrio la Caracola, hasta el cementerio, entre el cauce activo del río y la carrera 10.

Áreas de riesgo alto en suelo urbano:

? En la Cabecera Municipal En este centro urbano las inundaciones son el principal fenómeno asociado con el riesgo, las áreas identificadas como de alto riesgo son:

Zonas de Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Corresponde a dos zonas principalmente, la primera se localiza en inmediaciones del Barrio el Dorado, entre las carreras 11 y 12 y las calles 15 y 16ª aproximadamente.

La segunda zona se localiza de manera aproximada entre la calle 8 y 10 y la carrera 10 y el "bajo" localizado entre las calles 8 y 9.

Zonas de Riesgo Alto por Erosión (RAE)

La zona localizada entre la carrera 10 y el río Grande de la Magdalena, desde el Barrio la Caracola (extremo sur) y el actual Cementerio (extremo Norte) aproximadamente,

? En el centro urbano de Puerto Perales:

Zonas de Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Para el centro poblado de Puerto Perales el principal riesgo se asocia con las inundaciones, dicha zona se localiza en una franja paralela al río Grande de la Magdalena, en especial sobre el sector el Puerto.

? En el centro urbano de Doradal:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Para el centro urbano de Doradal el principal riesgo es por inundación, y la zona se localiza al nor - oriente del centro poblado, sobre el barrio Jorge Tulio Garcés, aproximadamente entre las carreras 17 y 17ª al occidente, la carrera 16 al oriente y entre la calle 25 hasta la calle 27.

? Para el centro urbano de Estación Cocomá:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

En Estación Cocomá el principal riesgo esta asociado con las inundaciones, y la zona se ubica al nor - oriente del centro poblado entre la carrera 11 y el río Claro - Cocomá sur y entre este mismo río al norte y la calle 10 al sur, al sur de este punto el área se localiza de forma paralela en ambas márgenes a la carrera 11 hasta su intercepción con la calle 7, además otra parte de esta zona se localiza entre el río claro Cocomá sur al norte y la calle 12 al sur muy cerca de la carrera 7.

? Para el centro urbano de Las Mercedes:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

El riesgo más importante en Las Mercedes está supeditado por las inundaciones y por lo complejo del polígono que define dicha zona, es necesario remitir su espacialización al mapa de Riesgos en Las Mercedes que soporta este Acuerdo.

Parágrafo 1. En las zonas de protección está restringida la posibilidad de urbanizar. Su delimitación se concreta en los planos denominados áreas de reserva, conservación y protección; y Zonas de amenaza y riesgo respectivamente, que forman parte del material gráfico de este Acuerdo.

Parágrafo 2 En las zonas declaradas como suelo de protección por razones de amenazas y riesgos no se podrá autorizar la construcción de infraestructura residencial permanente.

Capítulo 3

De los Usos Generales del Suelo

ARTÍCULO 28. - Concepto y categorización: Se entiende por uso del suelo, el emplazamiento de una actividad sobre el territorio. Para efectos de la asignación general de usos del suelo, se adopta la siguiente categorización:

a) **En el suelo urbano:**

La siguiente es la codificación empleada para la reglamentación de los usos del suelo en áreas urbanas:

Comercial (C): Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía o de servicios. Constituida por:

? Minorista Básico (cotidiano): Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, Farmacias.

? Minorista Medio - Suntuario: Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, estancos, papelerías, librerías, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, peletería y artículos eléctricos.

? Industrial Liviano y Pesado: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera; cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas; vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, cuidados y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones de resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

? Recuperación de Materiales: Compra y venta de chatarra menor. Papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera, textiles.

? Sala de Exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: Compra y venta de vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas. Y negocios de artículos al por mayor mediante exhibición.

? Centros de Acopio o Plazas de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

? Supermercados y Almacenes por Departamentos: Expendio de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar.

? Pasajes y Centros Comerciales: Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

? Mayorista Medio - Suntuario: Actividades con la tipología C2, pero con ventas al por mayor.

? Alto riesgo Colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustibles sólidos o gaseosos.

? **Usos de servicios:** Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías:

Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

Oficinas.

Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

Al vehículo pesado de más de tres toneladas: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

? **Industrial:** Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

(1) Industrial mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

(2) Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

(3) Industria agrícola: Cultivos intensivos de árboles productores, hortalizas, verduras, silvicultura.

(4) Industria pecuaria: Producción intensiva: Avicultura, Porcicultura, caballerizas, ganadería o similares.

(15) **Industria artesanal:** Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

? **Uso recreativo:** Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua, estas son:

1: Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

2: Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

Residencial: Es la destinación que se da a un área, para desarrollar vivienda y sus usos complementarios y compatibles.

b) **En el suelo rural:**

? **Producción Agropecuaria.** Áreas de alto potencial para labores agrícolas y pecuarias. En ellas debe tener prelación el uso agrícola sobre el pecuario y no se permiten actividades agrícolas generadoras de impactos ambientales severos.

? **Área de Uso Agrícola:** Áreas de mayor fertilidad y productividad agrícola, donde el aprovechamiento del suelo debe efectuarse en forma que garantice la permanencia de su capacidad productora.

? **Área de Uso Pecuario:** Suelos relativamente planos y con climas que no estén entre muy húmedos y pluviales, que pueden permanecer bajo cobertura permanente de pastos.

? **Practica Forestal.** Comprende las zonas ocupadas por masas boscosas, bien sea naturales o plantadas, así como los territorios que por sus condiciones fisiográficas, hidrológicas, pluviométricas y edáficas, ameriten que se les de el tratamiento de zonas boscosas.

? **Área Forestal Productora:** Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización o consumo. (Decreto Ley 2811 de 1974, Art. 203)

? **Área Forestal Protectora:** Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. (Decreto Ley 2811 de 1974, Art. 204)

? **Área Forestal Protectora-Productora:** Zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. (Decreto Ley 2811 1974, Art. 205)

? **Producción Agro-Silvo -Pastoril.** Áreas que por condiciones fisiográficas y

climáticas, limitan el desarrollo de labores agrícolas o pecuarias, pero que posibilitan el asocio en forma deliberada de especies leñosas, forrajeras y frutales (árboles, arbustos y palmas) con cultivos o animales en la misma área, de manera simultánea o en una secuencia temporal, para garantizar la protección permanente del suelo.

? **Sistemas Silvo-pastoriles:** Son los que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni lo deja desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque, como en el caso de los pastos con nogal cafetero o eucalipto, pasto con árboles frutales.

? **Sistemas Agro-forestales o Silvo-agrícolas:** Son aquellos que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejando algunas áreas desprovistas de una cobertura vegetal permanente, pero dejando el resto cubierto por árboles de forma continua y permanente, como es el caso del café con sombrío, el frijol y maíz con nogal cafetero, frutales y palmas (como chontaduro, guanábana, borjón) combinados con árboles maderables, yuca con eucalipto, tomate de árbol con guamo, cacao con chachafruto, bambú con pastos y frutales, entre otros.

? **Sistemas Agro-silvo-pastoriles:** Son los que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha por largos periodos vegetativos y el pastoreo dentro de los cultivos y el bosque sin dejar al suelo desprovisto de vegetación, como en el caso de los cítricos con pastos y nogal cafetero, tomate de árbol con pastos y eucalipto, pasto con árboles frutales y maderables.

? **Practica Pesquera.** Aquellos cuerpos de agua continentales o marinas que tienen relación con el aprovechamiento del recurso, para uso deportivo, de seguridad alimentaria y comercial (artesanal e industrial) y otros usos.

? **Explotación Minera.** Áreas donde los recursos del subsuelo son susceptibles de explotación económica y su aprovechamiento debe darse con criterios de preservación, sin afectar los demás recursos presentes en la zona. Su aprovechamiento puede ser compatible con otros usos del suelo y según la Ley 141 de 1994 y debe incluir la destinación de un porcentaje de lo obtenido en la recuperación del suelo y la protección de los recursos naturales.

? **Esparcimiento.** Se asigna esta función a áreas naturales de riqueza paisajística y a lugares creados para tales fines, que no generen conflictos con los usos circundantes.

? **Servicios.** Áreas asociadas a los corredores viales, cuyo usos pueden ser del sector secundario y terciario.

? **Protección.** Son zonas que requieren ser protegidas y conservadas para garantizar el mantenimiento de aquellos recursos o elementos naturales, paisajísticos, culturales, arqueológicos o recreativos del municipio que se consideran valiosos, así como aquellas áreas que formen parte de las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o que presenten amenaza o riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

? **Conservación:** Mantener el estado para el cual fue definido el uso principal, admitiendo acciones complementarias y el usufructo sin su detrimento.

? **Preservación:** Corresponde a todas las acciones que conlleven a perpetuar el carácter o vocación definido en cada zona, en términos de su perpetuidad sin modificación de su estado natural.

? **Protección:** Acción encaminada a defender el carácter de la zona para lo cual pueden darse modificaciones que conlleven al cumplimiento de su vocación y uso principal.

? **Recuperación:** Conjunto de actividades dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad para un uso adecuado.

ARTÍCULO 29. - Clasificación de usos. En desarrollo de la política general de usos del suelo, en armonía con las políticas ambientales, y con el objeto de determinar el manejo y el control de los usos del suelo en todo el territorio municipal, se hace la siguiente clasificación de usos:

Usos principales. Son los usos que definen la función y carácter central de la unidad de terreno y ofrecen las mayores ventajas desde el punto de vista ecológico, económico, social y político.

Usos complementarios. Son aquellos que no contradicen el uso principal y que por armonía y reciprocidad pueden ser compatibles en el mismo territorio.

Usos restringidos. Pueden darse en una zona o unidad con claros criterios de control en cuanto a límites, intensidades de uso, medidas de mitigación o manejo supeditado a permisos y condicionamientos específicos por parte de las autoridades ambientales o territoriales.

Usos prohibidos. Son los usos o actividades que no pueden localizarse en un territorio determinado por ser claramente incompatibles con los usos aceptados.

Parágrafo 1: Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, se podrán aceptar, siempre y cuando hagan los ajustes necesarios para compatibilizar, de la mejor manera posible, con los usos aceptados, en los plazos establecidos por las autoridades competentes y de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia objeto de la incompatibilidad.

Parágrafo 2: Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicado, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaratoria de decaimiento del permiso, salvo excepciones que por circunstancias de fuerza mayor sean expresamente consideradas por el Alcalde Municipal quien determinará el procedimiento que deba seguirse.

Parágrafo 3: Un uso o actividad ya establecido en las áreas urbanas del municipio y que quede en la categoría de uso restringido o prohibido en virtud de lo establecido por este Acuerdo, no podrá servir de justificación a los funcionarios encargados del control urbano para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Parágrafo 4 La espacialización de la clasificación de usos se muestra en los mapas de Usos del Suelo Urbano Propuestos para la Cabecera Municipal; Zonificación de usos y tratamientos del Suelo Rural y Zonificación de Áreas de Protección; que acompañan este Acuerdo.

Capítulo 4

De los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal.

ARTÍCULO 30. - Concepto. Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos que caracterizan el territorio municipal, tanto los naturales, como los artificiales o construidos, bien sean de carácter público o de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

Los sistemas estructurantes generales constituyen en su conjunto el sistema de espacio público global del municipio que como tal es el elemento que articula el territorio municipal, en especial el urbano, siendo por ende, uno de los elementos estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 31. - Sistema de Espacio Público Estructurante del territorio. Está integrado por los componentes orográficos, hidrográficos y los ecosistemas estratégicos de acuerdo con lo establecido por el decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y por los componentes del sistema vial y de transporte, centralidades y equipamientos como elementos constitutivos artificiales o construidos, como se muestra en el cuadro adjunto

CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				
ELEMENTO	COMPONENTE	ÁREA	ELEMENTO ESPECÍFICO	ESPACIO PÚBLICO
Elementos constitutivos	Naturales	Áreas de preservación y conservación del sistema orográfico	Cerros Montañas Colinas	
		Áreas de preservación y conservación de Elementos naturales y del sistema	Cuencas y microcuencas Manantiales Ríos Quebradas	

	hídrico	Arroyos Lagos Lagunas Pantanos Humedales Rondas hídricas Zonas de manejo y protección ambiental	
	Elementos artificiales	Canales de desagüe Alcantarillas Aliviaderos Diques Presas Represas Rondas hídricas Zonas de manejo y protección ambiental	
	Áreas de interés ambiental científico y paisajístico	Parques naturales	
Elementos constitutivos	Artificiales o construidos	Áreas de reserva natural Santuarios de fauna y flora Áreas de perfiles viales Áreas de control ambiental Zonas de mobiliario urbano y señalización Cárcamos y ductos Túneles y puentes peatonal Andenes Sardineles	

			Cunetas Ciclovías Estacionamiento Calzadas Carriles	
Elementos constitutivos	Artificiales o construidos	Áreas articuladoras del espacio público y de entorno o Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.	Parques urbanos Zonas de cesión gratuita al mpto. Plazas Plazoletas Escenarios deportivos, culturales, y de espectáculo al aire libre Sectores de centro de manzana, costados de manzana, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.	
		Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada	Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines cerramientos.	
Elementos complementarios	Componentes de la vegetación natural	Elementos para jardines	Vegetación herbácea o césped	

intervenida	arborización y protección del paisaje		jardines, arbustos, matorrales, árboles, bosques.	
Componentes del amoblamiento	Mobiliario	Elementos de comunicación	Mapas de localización de inmuebles históricos o de lugares de interés	de de de de
		Elementos de organización	Teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, buzones Paraderos Topel llantas	
Elementos complementarios	Componentes del amoblamiento urbano	Mobiliario	Elementos de ambientación	Luminarias de Rejilla árboles Materas bancas Pérgolas Parasoles Esculturas Murales
		Elementos de recreación	Juegos para adultos y juegos infantiles	para y
		Elementos de servicio	Casetas de venta, muebles embaldosados	de de
		Elementos de salud e higiene	Baños públicos Canecas de basura	de de
		Elementos de seguridad	Barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendio	
	Señalización	Elementos de		

	nomenclatura domiciliaria o urbana	
	Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas.	

ARTÍCULO 32. - Programas y proyectos de largo plazo.

Consolidación y mejoramiento del espacio público existente
Vinculación de zona de protección al sistema estructurante del espacio público
Diseño y cualificación de corredores naturales o ejes verdes en los centros urbanos
Desarrollo redes camineras
Construcción de espacio público nuevo como parques y plazoletas.

ARTÍCULO 33. - Planeación, Diseño y Construcción del Espacio Público. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 34. - Licencias para Intervención y Ocupación del Espacio Público La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y la establecida en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 35. - Ocupación Indevida del Espacio Público. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, los cerramientos sin la debida autorización de la Oficina de Planeación Municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente de espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo

ARTÍCULO 36. - Destino de los Bienes de Uso Público. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Honorable Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde a través de planes parciales y demás Instrumentos que desarrolla el presente Esquema de Ordenamiento territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y

dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 37. - Sistema de comunicación vial y de transporte. Determinense como integrantes del sistema de espacio público estructurante del territorio a los elementos constitutivos de la red de comunicación municipal, departamental y nacional que existen en el territorio de Puerto Triunfo y definanse, acciones para su atención durante los próximos nueve (9) años en los términos que especifican los documentos técnicos que soportan este Acuerdo.

ARTÍCULO 38. - Zonas Viales. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, carga y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTÍCULO 39.- Zonas Viales de Uso Público. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio

Los pasajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.

ARTÍCULO 40. - Zonas Viales de Uso Restringido. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazuelas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 41. - Equipamiento Vial. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus proximidades.

ARTÍCULO 42. - Zonas de Reserva para Constitución de Futuras Afectaciones en Terrenos Destinados a Vías. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para

definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empalme del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los mapas aprobados y adoptados en el presente acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

ARTÍCULO 43. - Plan Vial. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 44. - Objetivos. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a) Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b) Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c) Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de carga como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- d) Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- e) Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- f) Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 45. - Sistemas Vehiculares Nuevos. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la Oficina de Obras Públicas Municipales, la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTÍCULO 46. - Clasificación. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red vial del municipio se consigue mediante:

- a) Jerarquización funcional de la red municipal y la red vial básica urbana.
- b) Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- c) Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- d) Lograr la mayor aproximación a las secciones recomendadas.

ARTÍCULO 47. - Clasificación de las Vías del Municipio El Sistema vial está conformado por las vías Troncales, las vías Secundarias, las vías Terciarias, y las que conforman la red vial básica urbana clasificadas a su vez en: las vías principales urbanas (arterias), las vías secundarias urbanas (colectoras) y, las vías peatonales urbanas y las de servicio urbanas, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Vías Primarias:

Son vías primarias las que tienen por función básica la unión de la capital del departamento con los centros de consumo del país, con el exterior o que ameritan clasificarse así por el papel que desempeñan en la economía departamental.

2. Vías Secundarias:

Las vías secundarias son las que tienen por objeto comunicar las cabeceras municipales con la capital del departamento o con otros municipios, o las regiones entre sí, o cuando sea acceso de una Cabecera Municipal a una carretera primaria.

3. Vías Terciarias:

Las vías terciarias son las que tienen por función vincular pequeños y medianos caseríos, veredas o parajes con los centros urbanos. Normalmente confluyen a la red secundaria o primaria.

4. La red vial básica urbana: En esta los criterios de Jerarquización son:

- a) Vías principales urbanas (arterias):

Corresponde a las vías de acceso a la cabecera y su prolongación dentro del casco urbano, hasta su ramificación en la zona céntrica, generalmente el parque principal haciendo las veces de arterias y colectoras dentro de las proporciones y niveles de tráfico que se desarrollan entre los principales puntos de actividad existentes en el conjunto urbano.

b) Vías secundarias urbanas (colectoras):

Todas las demás vías que se encuentran contenidas dentro del perímetro urbano definido, cuya distancia entre paramentos sea mayor a seis (6) metros, excepto las que por disposiciones de la propuesta general de espacio público se identifiquen como senderos peatonales existentes o propuestos.

c) Vías peatonales:

Todas aquellas que presenten una distancia entre paramentos menor que seis (6) metros, y, las que defina el E.O.T. en sus documentos de soporte a este Acuerdo, u otra instancia competente, para ser manejadas con tratamiento de piso especial que resalte su uso eminentemente peatonal, amobladas y arborizadas, de acuerdo con la propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano.

d) Vías de servicio:

Las vías de comunicación y penetración hacia otras veredas y/o centros de actividad menores.

NOTA: Las vías de penetración a las haciendas, corresponden a la categoría de vías locales de inversión privada. En el evento de que éstas lleguen a vincularse al sistema público de comunicación, serán categorizadas como terciarias.

Parágrafo. Para la espacialización de esta jerarquización adóptense los mapas de Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos, elaborados para todo el territorio y cada uno de sus centros urbanos, los cuales hacen parte de este Acuerdo.

ARTÍCULO 48. - Clasificación de las Vías Municipales. Adóptese la siguiente clasificación para las vías del municipio de Puerto Triunfo, entendiéndose como herramienta que permite establecer prioridades en las medidas de actuación sobre la red vial regional, además de utilizarse como estrategia general que articula las estrategias definidas para su atención, determinando los grados de prioridad en cada una de las propuestas que se aprueban en este Acuerdo.

1. Son vías principales:

Troncal Nacional autopista Medellín – Bogotá
Vía alterna a la Troncal Nacional de La Paz (que une la autopista Medellín – Bogotá con Puerto Nare, atravesando el Campo Petrolero Teká)
Ramal que se desprende de la vía alterna a la Troncal de La Paz y cruza al territorio del municipio de Puerto Nare cerca al centro urbano de Estación Cocorná
Línea del Ferrocarril del Atlántico que cruza el Municipio paralela al río Grande de la Magdalena

2. Son vías secundarias:

Vía autopista – Cabecera Municipal – San Miguel (Sonsón)

Vía autopista – La Danta (Sonsón)
Vía que comunica al centro urbano de Puerto Perales con el aeropuerto y zona industrial.
Tramos de vía (2), que comunican el centro urbano de Puerto Perales con la vía alterna a la Troncal de la Paz
Vía autopista – Hacienda Nápoles - Puente Iglesias - límite con Puerto Nare - (categoría entregada luego de su vinculación al sistema público de comunicación, mediante asocio administrativo con los propietarios de la vía)
Ramal que comunica la anterior vía con el ramal primario que comunica la vía alterna a la Troncal de La Paz con el municipio de Puerto Nare (categoría entregada luego de su vinculación al sistema público de comunicación mediante asocio administrativo con los propietarios de la vía)

3. Son vías terciarias:

Vía autopista – Las Mercedes
Vía Las Mercedes – Balsora
Vía Las Mercedes – Estrella Río Claro
Vía Estación Cocomá – Vía alterna a la Troncal de La Paz
Vía que va desde Estación Cocomá hasta la intersección con el ramal que se desprende de la vía alterna a la Troncal de La Paz y la comunica con Puerto Nare

4. Dentro de la red vial básica urbana:

a) Son vías principales (arterias) en cada centro urbano, las siguientes:

En al Cabecera Municipal:

Carrera 10 en todo su recorrido
Carrera 11, desde calle 10 hasta su prolongación al sector de nueva urbanización
Calle 14 (calle 15), desde carrera 10 hasta carrera 13 (corredor férreo)
Calle 10, desde carrera 10 hasta carrera 11
Calle 11, desde carrera 10 hasta carrera 11
Calle 17, desde carrera 10 hasta carrera 11

En Puerto Perales:

Calle 15 (calle16), desde carrera 16 hasta carrera 22
Calle 20, desde carrera 12 hasta carrera 21
Calle 22, desde carrera 19 hasta carrera 20
Calle 24, desde carrera 10 hasta carrera 21
Calle 30, desde carrera 16 hasta carrera 19
Carrera 12, desde calle 20 hasta calle 24
Carrera 16, desde calle 15 hasta calle 29
Carrera 19, desde calle 20 hasta calle 34
Carrera 20, desde calle 20 hasta calle 22
Carrera 21, desde calle 16 hasta calle 24
La salida hacia Estación Cocomá
El tramo de vía que conduce al aeropuerto, partiendo de la calle 10

En Doradal:

En primera instancia se reconoce como principal, el tramo de la autopista Medellín – Bogotá, que se conoce como la calle 20 en su recorrido por este centro urbano, aunque

su jerarquía nacional desde luego, le exige un tratamiento especial. Dentro de la red vial "doméstica", se jerarquizan además como primarias las siguientes vías:

Diagonal 1, en todo su recorrido
Calle 21, desde diagonal 1 hasta diagonal Tulio Garcés
Calle 22, desde carrera 20 hasta diagonal Tulio Garcés
Calle 25, desde carrera 17B hasta carrera 18
Calle 26, desde carrera 16 hasta carrera 17B
Carrera 17, desde calle 26 hasta calle 27
Carrera 17B, desde calle 26 hasta diagonal Tulio Garcés
Carrera 18, desde calle 20 hasta calle 25
Carrera 20, desde calle 20 hasta diagonal 1

En Estación Cocorná:

En este centro urbano son principales las vías de acceso y salida de su perímetro urbano conocidas como salida a Puerto Perales y salida a la Florida, además de los tramos de vía que se desprenden de su recorrido, como son:

Carrera 7
Calle 21
Calle 6
Carrera 10 (desarrollada sobre la franja de protección del corredor férreo)
Además de la vías que contienen el parque principal:
Calle 10
Calle 11
Carrera 12

En Las Mercedes:

Carrera 10, en todo su recorrido
Carrera 11, en todo su recorrido
Calle 10, desde carrera 10 hasta carrera 11
Calle 11, desde carrera 10 hasta carrera 11

b) Serán vías secundarias (colectoras) en cada centro urbano, las siguientes:

Para los diferentes centros urbanos de Puerto Triunfo esta clasificación corresponde a los tramos de vía que no se distinguieron como principales, excepto los casos que se declaran peatonales en este mismo Acuerdo.

c) Serán vías peatonales en cada centro urbano, las siguientes:

Las definidas como senderos ecológicos y algunos tramos complementarios de la red caminera propuesta para cada centro urbano, las cuales aparecen referenciadas en los mapas de Espacio Público Estructurante del Territorio, elaborados para cada centro urbano, que hacen parte de este Acuerdo.

d) Serán vías de servicio en cada centro urbano, las siguientes:

En el caso de Puerto Triunfo, se asocian con la vías que sirven de acceso a los asentamientos de carácter suburbano y aquellas que se desarrollan para acceder a infraestructuras de gran impacto ambiental, ubicadas fuera de los perímetros urbanos.

ARTÍCULO 49. - Modificación de secciones viales. En la construcción o adecuación

de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

Unidad de medida: metro lineal					
TIPO	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDÉN IZQUIERDO	CALZADA	ANDÉN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
Principal	1.00	1.2 a 2.4	7.2	1.2 a 2.4	1.00
Secundaria		1.2 a 2.4	6.00 a 7.20	1.2 a 2.4	
Servicio Peatonal		1.2	5.00 a 6.00 Peatonal	1.20	

Parágrafo. Con el propósito de ajustar la red vial básica urbana del municipio a las especificaciones técnicas mínimas citadas en este Artículo, se dispone el desarrollo de una evaluación de especificaciones técnicas, buscando incompatibilidades con la norma y en consecuencia modificando las secciones viales de la manera como se indicó anteriormente.

Se enfatiza la ejecución de esta acción en la Cabecera Municipal centros urbanos de Puerto Perales y Doradal.

ARTÍCULO 50. - Proyectos de largo plazo en el sistema de comunicación vial y de transporte. El municipio de Puerto Triunfo gestionará conjuntamente con INVIAS y la Secretaría de Obras Públicas Departamentales el mantenimiento periódico de la Vía Medellín – Bogotá, del ramal de ingreso desde ésta a la Cabecera Municipal, al igual que la modernización de la vía alterna a la Troncal de la Paz. Además coordinará junto a FERROVIAS, la gestión en pro de la recuperación de la línea del Ferrocarril del Atlántico.

ARTÍCULO 51. - Sistema de Equipamientos Colectivos: Está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a atender las necesidades colectivas de la población, como salud, educación, recreación, deporte y cultura, que se muestran en los mapas denominados Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos Colectivos para los centros urbanos y que hacen parte integrante de este Acuerdo.

ARTÍCULO 52. - Sistema de protección ambiental. Está compuesto por las zonas de protección, las de amortiguamiento del área de protección, las microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, como se muestra en el mapa de Zonificación de Áreas de protección, y Zonificación de usos y tratamientos en el municipio de Puerto Triunfo.

ARTÍCULO 53. - Sistema de servicios públicos domiciliarios. Se consideran componentes del sistema de servicios públicos domiciliarios las diferentes redes municipales que atienden el saneamiento básico de aseo, recolección y manejo de desechos sólidos y líquidos y el suministro de servicios básicos de electricidad, gas, agua potable y telefonía pública y domiciliaria.

ARTÍCULO 54. - La Prestación de los Servicios Públicos como Herramienta de Aplicación del Plan Ordenamiento Territorial. La prestación de los servicios públicos es

una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Es labor de la administración municipal asegurar la prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos bien sea directamente o a través de una empresa prestadora, en los términos establecidos en la ley 142 de 1994.

Parágrafo. Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de Ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 55. . Condicionamiento de los Servicios Públicos a las Normas Urbanísticas. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de los centros urbanos.

ARTÍCULO 56. - Determinación de las Características y Especificaciones Técnicas de los Servicios Públicos y de las Obras de Infraestructura. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos inmediatamente después de iniciar su operación en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 57. - Prohibición de Instalar Servicios Públicos en Contravención a las Normas Urbanísticas. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica para cada unidad territorial.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de adoptar suscriptores en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización

Parágrafo 1 No podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Parágrafo 2. Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

Parágrafo 3. La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicado por la Administración Municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia

correspondientes.

ARTÍCULO 58. - Área de Cobertura de los Servicios que Prestan las Empresas de Servicios Públicos en el Municipio. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, los centros urbanos y en segundo lugar el área rural del municipio, con prioridad de los núcleos poblados veredales.

Parágrafo 1. Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

Parágrafo 2 En las áreas de desarrollo urbano, que se incorporen a la malla consolidada, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los planes parciales de incorporación.

Parágrafo 3 Las empresa que presta los servicios en el área urbana podrá igualmente hacerlo en áreas rurales para usos no urbanos

Capítulo 5

Del patrimonio cultural

ARTÍCULO 59. - Concepto. El patrimonio cultural comprende todos aquellos elementos naturales o construidos de significación especial para la colectividad, por su expresión arquitectónica, cultural, paisajística o su valor histórico o arqueológico.

Ratífiqese en el Municipio de Puerto Triunfo lo consignado en la Resolución 013 de 1994 y los convenios entre instituciones que han declarado Monumento Nacional y Patrimonio Histórico, el conjunto de estaciones del ferrocarril, existentes en todo el país. Por ello se debe dar cumplimiento gestionando y participando del desarrollo de programas de restauración y recuperación de las estaciones localizadas en los centros urbanos de Estación Cocorná y Cabecera Municipal.

Parágrafo. El municipio contará con un Plan Especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales existentes, y los que el estudio identifique, sean muebles, inmuebles, sectores o áreas de valor patrimonial en el territorio municipal.

Capítulo 6

De la División Territorial

ARTÍCULO 60. - División del territorio. Para la mejor prestación de los servicios y asegurar la participación ciudadana en el Sistema Municipal de Planeación y en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el territorio se divide de la siguiente manera:

De acuerdo con la ley 388 de 1997, la nueva clasificación territorial del municipio de Puerto Triunfo, considera la existencia de suelo urbano, suelo suburbano y suelo rural.

En relación a la división espacial del suelo rural se distingue la existencia de siete (7) veredas: Santiago Berrio, Estación Pita, La Esmeralda, Alto del Pollo, Florida – Tres Ranchos, Balsora y Estrella Río Claro; y cinco (5) áreas rurales de influencia de centros urbanos: área de influencia de la Cabecera Municipal, área de influencia de Puerto Perales, área de influencia de Doradal, área de influencia de Estación Cocorná, área de influencia de Las Mercedes.

Según la ocupación del territorio con asentamientos humanos, se identifican: cinco (5) centros urbanos: Cabecera Municipal (Puerto Triunfo), Puerto Perales, Doradal, Estación Cocorná y Las Mercedes; un (1) asentamiento suburbano: La Aldea Doradal; un (1) centro poblado: Santiago Berrio; tres (3) concentraciones de vivienda: Estación Pita, Florida Tres Ranchos y Alto del Pollo; y, dos (2) veredas con predominio de vivienda rural dispersa: Balsora y Estrella Río Claro.

ARTÍCULO 61. - Ordenamiento político administrativo. Administrativamente, el territorio del municipio de Puerto Triunfo está constituido por una Cabecera Municipal (Puerto Triunfo), y cuatro (4) corregimientos: Puerto Perales, Doradal, Estación Cocorná y Las Mercedes.

ARTÍCULO 62. De la jerarquización de los núcleos poblados. El municipio de Puerto Triunfo jerarquiza sus núcleos poblados, de acuerdo con los usos del suelo, actividad económica predominante, población y condiciones físicas, de la siguiente manera:

Primer Orden: Cabecera Municipal (Centro Urbano Puerto Triunfo)

Segundo Orden: Centros Urbanos de Puerto Perales y Doradal.

Tercer Orden: Centros Urbanos de Estación Cocorná y Las Mercedes.

Cuarto Orden: Centro poblado de Santiago Berrio.

Parágrafo 1 Para la división veredal del municipio se establecerá, en el corto plazo del Esquema un área veredal mínima, para lo cual se tendrán en cuenta los criterios de usos del suelo, actividad económica predominante, población y condiciones físicas.

Parágrafo 2 La administración municipal someterá, en el corto plazo del Esquema, un acuerdo que defina territorialmente la división político administrativa, considerando entre otras, las propuestas de reestructuración contenidas en los documentos técnicos de soporte de este Acuerdo.

Parágrafo 3. Para la definición de la división político administrativa, la oficina de Planeación y las comunidades revisarán y actualizarán los límites veredales teniendo en cuenta parámetros naturales.

Parágrafo 4 Posteriormente a la división territorial de las veredas, éstas deberán

oficializarse mediante Acuerdo Municipal.

Parágrafo 5 Con el fin de definir las inconsistencias limítrofes con los municipios vecinos se crea el Comité de Asuntos Limítrofes que tendrá vigencia durante el tiempo que este considere necesario y que tendrá como funciones principales recomendar al Alcalde las acciones necesarias para definir los límites que presentan inconsistencias y elaborar un proyecto de Acuerdo que formalice la división territorial del municipio.

Parágrafo 6 El Comité de asuntos limítrofes estará integrado por un representante del Concejo Municipal, un representante de las comunidades involucradas, el jefe de la oficina de Planeación Municipal y el director de Desarrollo de la Comunidad.

Capítulo 7

De las Normas Urbanísticas Estructurales

ARTÍCULO 63. - Concepto de Normas Urbanísticas. Son aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Dichas normas son la expresión jurídica de los objetivos y propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial, por tanto deben responder a las políticas y estrategias establecidas en este Acuerdo.

ARTÍCULO 64. - Clasificación. Las Normas Urbanísticas se clasifican según la Ley 388 de 1997 en:

- Normas estructurales
- Normas generales
- Normas complementarias

ARTÍCULO 65. - Concepto de Normas Estructurales. Son aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas.

ARTÍCULO 66. - Criterio de Prevalencia de las Normas. Las normas estructurales prevalecen sobre todas las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y sólo puede emprenderse su modificación con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

ARTÍCULO 67. - Normas de superior jerarquía. Constituyen normas de superior jerarquía y determinantes del Esquema de Ordenamiento Territorial, y por tanto, normas estructurales las siguientes:

1. Todas las normas relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos de origen natural o

antropico, expedidas por las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambient al y el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de desastres, en los aspectos relacionados con la ordenación del territorio.

2. Las disposiciones emanadas de CORNARE, responsable de la política ambiental regional, en lo referente a las políticas de agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental.

ARTÍCULO 68. - Tipología de normas estructurales. De acuerdo con la Ley, son normas estructurales las siguientes:

1. Las que clasifican y delimitan los suelos de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.
2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
3. Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
4. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
5. Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso serán objeto de modificación, salvo las que se realicen durante las revisiones del Esquema de Ordenamiento a que se refiere la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 69. - La prelación del espacio público sobre los demás usos. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular; en cumplimiento de la función pública del urbanismo. La Autoridad municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 70. - Normas estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial 2001- 2009. Con base en los conceptos del Artículo 67, se constituyen en normas estructurales para el Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Triunfo las siguientes:

1. Las políticas y objetivos de orden territorial de largo plazo enunciadas en el Artículo 12 del presente Acuerdo, así como las políticas de desarrollo social y económico, contenidas en el Artículo 13 del mismo, e interrelacionadas con aquéllas, con el objeto de lograr el conjunto de metas que constituyen la imagen objetivo del Municipio de Puerto Triunfo.
2. La clasificación y delimitación del suelo urbano, rural y de expansión urbana, contenidas en el artículo 14; sobre criterios tenidos en cuenta para dicha clasificación; Artículo 16; sobre delimitación del perímetro urbano de la cabecera y centros urbanos, artículos 17, 18, 19, 20 y 21; sobre suelo de expansión urbana, artículo 22; sobre suelo rural, artículo 23; y sobre suelo de protección, artículos 24, 25 y 26. Los perímetros

urbanos y la clasificación del suelo se muestran en los planos respectivos, que constituye parte integrante de esta norma estructural.

3. Las normas vigentes sobre protección de patrimonio en los términos expresados en el Artículo 59 del presente Acuerdo.
4. El contenido de los artículos 77 y 78 sobre el Sistema Estructurante de Espacio Público del municipio que define sus elementos constitutivos tanto naturales como artificiales o construidos.
5. El contenido del artículo 78 sobre reserva de espacios libres para parques y zonas verdes referidas al nivel del mediano y largo plazo.
6. El contenido del artículo 74 criterios para el manejo de los espacios que conforman el sistema de espacio público en el territorio municipal.
7. La definición de áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos contenidos en el artículo 25 y el respectivo mapa denominado Áreas de Reserva, conservación y protección.
8. El contenido del Artículo 52 sobre el Sistema de Protección Ambiental del municipio.
9. Los criterios, objetivos y directrices urbanísticas para adoptar planes parciales contenidos en los Artículos 221 y 222 de este acuerdo
10. La definición de unidades de actuación urbanística enunciadas en el artículo 224. La delimitación y caracterización de cada una de las áreas correspondientes a estas unidades de actuación urbanística responderán a criterios y procedimientos adoptados en este Acuerdo con dicho propósito y que constituyen desarrollo de esta norma estructural.

ARTÍCULO 71. - De la reserva de espacios libres. Se reservan, con destino a complementar el sistema estructurante del espacio público en el mediano y largo plazo, los espacios libres enunciados en el artículo 78 sobre definición de nuevos espacios públicos.

ARTÍCULO 72. - De los retiros específicos a las corrientes de agua. Acorde con las normas legales relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, y las normas y directrices para el manejo de cuencas hidrográficas, en particular el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, se definen retiros hasta de 30 metros a cada lado, medidos a partir de la línea máxima de inundación de cada corriente de agua.

Parágrafo 1 En los retiros de las corrientes de agua que se encontraren invadidos por construcciones al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, prevalecerá el criterio de seguridad que oriente las acciones de prevención de desastres y mitigación del riesgo por inundación, creciente torrencial, movimientos en masa, erosión y sedimentación. El Municipio realizará, en el corto plazo del Plan, los estudios técnico de todas las fuentes de agua que tienen relación con los centros urbanos, con el fin de diseñar un Plan de Manejo Específico para mitigar los riesgos de las construcciones ya establecidas en los respectivos retiros y que por cualquier razón no sean reubicadas como se establece en el presente Acuerdo. Quedan prohibidas nuevas construcciones en dichas áreas.

Parágrafo 2. Con el objeto de reducir los niveles de riesgo hidrológico y conservar las calidades paisajísticas, la Administración restringirá las coberturas de corrientes de agua en nuevos desarrollos urbanísticos y sólo considerará su autorización en alguno de los siguientes eventos:

1. En el caso de continuidades viales indispensables

2. En la atención estricta de problemas sanitarios que así lo requieran
3. Para fines de estabilización geológica de terrenos.
4. Cuando se trate de problemas insuperables de acceso a terrenos en proceso de desarrollo

ARTÍCULO 73. - Del manejo de las áreas de riesgos no mitigable Estas áreas no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

Parágrafo 1. En las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable el manejo, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a los estudios específicos sobre las características de cada terreno y a la infraestructura existente.

Parágrafo 2. El municipio debe realizar el estudio de vulnerabilidad sísmica y fortalecimiento de las edificaciones consideradas de vital importancia en los términos establecidos por los Artículos 53 y 54 de la Ley 400 de 1997 sobre normas para construcciones sísmo - resistentes.

ARTÍCULO 74. - De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos. Las normas para el manejo de los espacios públicos debe basarse en estos criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, teniendo en cuenta que el uso común prevalece sobre el interés particular.
2. Recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, dándole especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las zonas verdes de esparcimiento público.
3. Valorar, recuperar y procurar el uso y disfrute por sus habitantes de los elementos naturales y paisajísticos y de las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
4. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
5. Las áreas de riesgo no mitigable deben considerarse como áreas susceptibles de incorporarse al sistema general de espacios públicos del municipio, mediante la realización de las obras de mitigación que cada caso amerite.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

Capítulo 1

De las Políticas de Desarrollo Urbano en el Mediano y Corto Plazo

ARTÍCULO 75. - Política sobre uso y ocupación del suelo. Dadas las características del suelo urbano de Puerto Triunfo y acorde con la política del largo plazo adoptadas por este Acuerdo se define:

Mantener los usos actuales en una mezcla sana, sin que signifique disminución de las condiciones de vida de los habitantes urbanos de Puerto Triunfo.

Los procesos de urbanización se condicionarán a las características físicas y ambientales del territorio. Se debe tener en cuenta la cota del perímetro urbano, la cual garantizará la prestación de los servicios públicos domiciliarios a las nuevas zonas urbanizables.

ARTÍCULO 76. - Política de para la incorporación de áreas de desarrollo. En la incorporación de tales áreas al desarrollo urbano, se debe aplicar el criterio de sostenibilidad ambiental para lograr el equilibrio en el uso del territorio urbano y mejorar los índices de espacio público por habitante que hoy tiene el municipio.

Capítulo 2

Del Sistema Estructurante de Espacio Público Urbano.

ARTÍCULO 77. - Concepto. El sistema estructurante de espacio público urbano está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que orientan el desarrollo de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Se destacan como elementos naturales los ríos Grande de la Magdalena y Claro – Cocorná Sur y los afluentes que cruzan los centros urbanos, como la quebrada Las Mercedes, La Holanda y Doradal.

Entre los elementos construidos se encuentran los ejes viales principales, siendo los más importantes el eje vial de la autopista Medellín-Bogotá y, el corredor del ferrocarril del Atlántico, los espacios públicos relevantes a escala urbana en forma de parques y plazoletas y los equipamientos colectivos a esta misma escala.

ARTÍCULO 78. - De la conformación del espacio público urbano. El Sistema de Espacio Público Urbano de Puerto Triunfo está conformado por el espacio público existente y por la incorporación de los proyectos generadores de espacio público del corto y mediano plazo que se describen en los artículos 79 y 80 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 79.- De los programas y proyectos del corto, mediano y largo. En el marco de la política sobre espacio público y en desarrollo de los programas que ésta contempla, se establecen los siguientes:

Manejo integral del espacio público
Estudio integral urbano – regional, de fajas y corredores estructurantes para determinar que sectores específicos pueden vincularse a la propuesta de espacio público.
Afectación urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano

para integrarlos al espacio público.
Estudio de franjas y sectores ya afectados por considerarse suelos de amenaza o riesgo, o de retiros obligados por la ley, buscando su posible vinculación a la propuesta general interviniéndolos como áreas de uso y disfrute público.
Elaboración de propuesta de atención al conflicto entre espacio público y comercio en los centros urbanos.
Recuperación de espacio público
Recuperación de zonas verdes y parques invadidos en los centros urbanos con adecuación y/o dotación correspondiente
Recuperación de espacio público para construcción de andenes y antejardines y otros corredores de circulación peatonal paralelos a las vías urbanas.
Establecimiento de cobertura vegetal en las zonas de retiro a ríos.
Construcción de espacio público
Mejoramiento integral de los espacios públicos existentes y los habilitados para conformar las redes camineras, con dotación general para aquellos que no poseen amoblamiento urbano.
Habilitación e intervención de espacios baldíos, franjas y sectores identificados dentro del suelo urbano, para integrarlos al espacio público como zonas verdes, recreativas y culturales o posterior desarrollo urbanístico de parques y/o plazas.
Construcción de parques y/o plazas nuevas. Como proyecto a mediano - largo plazo consolidará un porcentaje representativo de las redes camineras en los centros urbanos del municipio.
Ejecución de Planes Parciales

ARTÍCULO 80. - De la definición de nuevos espacios públicos para equipamiento colectivo. El Esquema de Ordenamiento Territorial define como espacios públicos del sistema estructurante urbano los que se detallan a continuación y se presentan en el plano Sistema de Espacio Público Estructurante del Territorio en cada urbano, los cuales son parte integrante del presente Acuerdo.

- Las áreas para ampliación de vías urbanas principales, para la construcción de espacios para el peatón.
- Las áreas de cesión para zonas verdes y recreativas resultantes de las obligaciones urbanísticas de nuevos desarrollos.
- Las zonas de protección por riesgos no mitigables por inundación o movimientos en masa y erosión.
- Los retiros obligatorios de las quebradas y ríos, en especial aquellas susceptibles a inundación.

Sección 1. De los sistemas vial y de transporte urbano

ARTÍCULO 81. - Concepto de sistema vial. Está referido a la infraestructura física que permite la comunicación de la cabecera el área rural del municipio, la región y el resto del país y la que intercomunica los diferentes sectores del área urbana. De acuerdo con la función de cada vía, éstas responden en sus especificaciones a la jerarquía de la red según se establecido en los artículos 47 y 48 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 82. - Del sistema de transporte. El sistema de transporte del municipio se estructura en:

1. Sistema de transporte público terrestre
2. Sistema de transporte privado
3. Sistema de transporte de carga
4. Sistema de movilización peatonal y en bicicleta
5. Sistema de movilización de discapacitados
5. Sistemas de movilización de tracción animal

Parágrafo 1. El sistema de transporte se complementa con los siguientes equipamientos de:

1. Estacionamientos y/o terminales de pasajeros
2. Depósitos de vehículos de transporte público
3. Estacionamiento de semovientes empleados en el transporte doméstico

Parágrafo 2. Para el sistema de transporte público de pasajeros, se define los siguientes programas y proyectos:

1. Fortalecimiento de las rutas de buses intermunicipales.
2. Mejoramiento de los sistemas de transporte terrestre hacia las zonas rurales del municipio no conectadas por la red existente.
3. Adecuación de depósitos cerrados para vehículos de servicio público, donde se preste de manera ordenada los servicios de mecánica y lavado.
4. Actualización, revisión y control permanente sobre el parque automotor que presta el servicio de transporte.
5. Reserva de espacios para parqueo provisional de los vehículos de carga y transporte público, de acuerdo con las dinámicas de cada centro urbano.
6. Definición de un lugar adecuado para el estacionamiento de vehículos de tracción animal en los centros urbanos donde sea necesario.

Parágrafo 2. Para los sistemas de transporte de carga, se determina:

1. Reglamentar las horas para carga y descarga de mercancías las zonas de actividad múltiple y las vías principales de los centros urbanos.

Parágrafo 3. Para el sistema de movilización peatonal y bicicleta, se define la estructuración de sistemas camineros que contemplan:

1. Favorecer los desplazamientos peatonales y de bicicleta adecuando vías o partes de vías y andenes, especialmente en los corredores de tránsito usados por los estudiantes.
2. Dar preferencia al peatón en las vías que comunican los diferentes equipamientos urbanos.
3. Eliminar obstáculos que limiten la marcha a pie.
4. Establecer un adecuado sistema de señalización que disminuya los riesgos de accidentalidad y contribuyan a la educación de peatones, ciclistas y conductores.

Parágrafo 4. Para el sistema de movilización de discapacitados se deberá desarrollar, en el corto plazo, una norma específica que considere las necesidades de desplazamiento de

ciudadanos discapacitados; para esto se deberá proceder a la realización de un censo de ciudadanos con esta condición para que, de común acuerdo con ellos, se proceda a elaborar y ejecutar un plan adecuado a las condiciones particulares de las áreas urbanas de Puerto Triunfo.

ARTÍCULO 83. - De las especificaciones de las vías urbanas. Con el objeto de limitar las secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas estándar, se establecen las especificaciones detalladas en el Artículo 49 del presente Acuerdo como las dimensiones mínimas, para las secciones públicas de las vías vehiculares en el suelo urbano del municipio.

Parágrafo. De acuerdo con las condiciones topográficas y las características técnicas del terreno, podrán ajustarse las especificaciones mínimas, en cada caso particular por la Administración Municipal según concepto de la Dirección de Planeación y Obras Públicas del Municipio (caso que se considera espacial en los centros urbanos de Estación Cocorná y Las Mercedes).

Sección 2. De las cesiones urbanísticas gratuitas

ARTÍCULO 84. - Concepto. Con el criterio de que los habitantes deben disfrutar de un adecuado espacio público y un equilibrado equipamiento en materia de servicios colectivos y acorde con la Ley, se establecen las cesiones urbanísticas gratuitas para los elementos de la infraestructura urbana tales como:

1. Áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la continuidad vial en suelo urbano.
2. Áreas requeridas para el equipamiento colectivo.
3. Áreas para zonas verdes y recreativas o parques de uso público, sin contabilizar en ellas las zonas verdes correspondientes a la sección pública de la vía, las cuales deben cederse como parte integral de la vía pública.

Parágrafo 1. Las áreas entregadas no podrán ser áreas con afectaciones legales o físicas que impidan su utilización, como por ejemplo, el caso de terrenos inundables o de altas pendientes que impidan su adecuación.

Parágrafo 2 El área a ceder se podrá entregar bien en el sector o en otras zonas acorde con las necesidades del sistema de equipamientos y de espacio público urbano, según la reglamentación vigente e sobre la materia, hasta tanto sean expedidas normas específicas dentro de los parámetros generales de este Esquema de Ordenamiento y el nuevo marco legal sobre las normas urbanísticas que presenta el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3 Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, para lo cual la Administración Municipal elaborará una reglamentación sobre el tema, en el corto plazo, con el objeto de asignar estos valores a la provisión de los terrenos para espacios públicos según los proyectos en este aspecto del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Capítulo 3

De la Zonificación de Usos del Suelo Urbano

ARTÍCULO 85. - De la clasificación y codificación de zonas por tipología de actividades. Los usos se clasifican así:

Comercial Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía o de servicios. Constituida por:

Minorista Básico (cotidiano): Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, Farmacias.

Minorista Básico (cotidiano) carácter especial: carnicerías, pescaderías.

Minorista Medio - Suntuario: Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, estancos, papelerías, librerías, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, peleterías y artículos eléctricos.

Industrial Liviano y Pesado: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera; cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas; vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, cuidados y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones de resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

Recuperación de Materiales: Compra y venta de chatarra menor. Papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera, textiles.

Sala de Exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: Compra y venta de vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas. Y negocios de artículos al por mayor mediante exhibición.

Centros de Acopio o Plazas de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de viveres.

Supermercados y Almacenes por Departamentos: Expendio de viveres, artículos complementarios, personales y para el hogar.

Pasajes y Centros Comerciales: Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

Mayorista Medio - Suntuario: Actividades con la tipología C2, pero con ventas al por mayor.

Alto riesgo Colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustibles sólidos o gaseosos.

Servicios Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías:

Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

Oficinas.

Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

Al vehículo pesado de más de tres toneladas: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

Industrial: Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

Industrial mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

Industria agrícola: Cultivos intensivos de árboles productores, hortalizas, verduras, silvicultura.

Industria pecuaria: Producción intensiva: Avicultura, Porcicultura, caballerizas, ganadería o similares.

Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

Institucional: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, entre otros.

Recreativo: Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua, estas son:

Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

Residencial: Es la destinación que se da a un área, para desarrollar vivienda y sus usos complementarios y compatibles.

ARTÍCULO 86. - De la zonificación de usos del suelo urbano. El Esquema de Ordenamiento Territorial define como zonificación de usos del suelo para la Cabecera Municipal y los centros urbanos, la consignada en los mapas de Propuesta de Usos del Suelo para cada centro urbano definido, los cuales hacen parte de este Acuerdo.

Parágrafo 1: De conformidad con la destinación de actividades que se asignen a los terrenos, lotes, locales y edificaciones en general, los usos definidos como principales en cada zona urbana del municipio de Puerto Triunfo, corresponden específicamente a las denominaciones de:

- ? Uso Residencial:
- ? Uso Mixto (Actividad Múltiple: Comercial y de servicio)
- ? Uso Industrial:
- ? Uso Institucional (Equipamientos sociales)
- ? Uso Recreativo (Espacio público)
- ? Uso De Protección ecológica y turística
- ? Uso Institucional de gran impacto ambiental

ARTÍCULO 87. Ordenamiento y manejo del suelo urbano según usos propuestos. Siguiendo los lineamientos del marco normativo y la clasificación general de usos del suelo urbano y aplicando éstos a la particularidad del municipio, se definen los usos principales que aparecen graficados en los planos de usos del suelo para cada centro urbano que acompañan esta formulación, los cuales soportan y especializan las disposiciones específicas que, para el municipio, competen a usos complementarios, prohibidos y restringidos, desarrollados a continuación:

a) Para el uso residencial uso residencial

- ? Uso Principal: Residencial
- ? Uso Complementario: Recreativo (espacio público), pequeño comercio.
- ? Uso Restringido: Institucional, de servicios, comercial. Industria liviana.
- ? Uso Prohibido: Industria mediana a pesada, bodegas de almacenamiento, uso institucional de gran impacto ambiental.

b) Para el uso comercial y de servicios

- ? Uso principal: Mixto (actividad múltiple: comercial, de servicios)
- ? Uso Complementario: Residencial, recreativo (espacio público), institucional para atención de servicios administrativos.
- ? Uso Prohibido: Actividades industriales e Institucionales de gran impacto ambiental.

c) Para el uso recreativo (espacio público)

- ? Uso principal: Espacio público actividad recreativa y/o deportiva.

- ? Uso Complementario: Comercial y de servicios, institucional y actividad turística con restricciones de manejo.
? Uso Restringido: Residencial
? Uso Prohibido: Institucional de gran impacto ambiental

d) Para el uso institucional

- ? Uso principal: Institucional (equipamientos sociales)
? Uso Complementario: Recreativo (espacio público), comercial y de servicios.
? Uso Prohibido: Residencial, actividades industriales, e institucionales de gran impacto ambiental.

e) Para el uso Institucional de gran Impacto Ambiental.

- ? Uso principal: Plaza de mercado, Terminal de transporte, Relleno Sanitario, Central de Faenado, Plantas de tratamiento de aguas residuales y Cementerio.
? Uso Complementario: Espacio público y/o recreativo.
? Uso Restringido: Industrial.
? Uso Prohibido: Residencial, Comercial y de servicios e Institucional.

f) Para el uso Industrial

Este uso solo se identifica como principal en el área de influencia de la zona urbana de Puerto Perales, y prohíbe cualquiera otra ocupación diferente a los usos que le complementan.

ARTÍCULO 88. - De la asignación de usos en áreas urbanas de desarrollo. El Esquema de Ordenamiento Territorial dispone para el áreas identificadas como suelo urbano para desarrollo, en los mapas de Acciones y/o Tratamientos urbanos, independiente de la participación del uso específico residencial de vivienda de interés social (VIS), la asignación para uso de zonas verdes y recreativas, que se declarará luego como uso social obligado en el marco de las directrices y parámetros del Esquema.

Considérese la reglamentación específica para estas áreas, en cuanto a usos permitidos y prohibidos, como aparece a continuación.

Uso principal: Residencial. Recreativo (espacio público). Institucional (equipamientos sociales) .

Usos Complementarios y restringidos: Los correspondientes según clasificación anterior.

Uso Prohibido: Permanecer como lotes baldíos o de engorde, actividades pecuarias y/o extractivas

Par los centro urbanos de Puerto Triunfo estas zonas se muestran en los mapas de Acciones y/o Tratamientos para cada centro urbano, y se reseñan según sus uso principal en los mapas de Usos del Suelo para cada centro urbano, que hacen parte de este Acuerdo.

ARTÍCULO 89. - De las áreas expuestas a amenazas y riesgos Dentro de las áreas urbanas del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se trabajaron en el documento técnico soporte y se referencian en los mapas de Amenazas de Origen Natural en de Puerto Triunfo y Mapa Riesgo para los centros urbanos de Puerto Triunfo.

1. Áreas expuestas a amenaza alta en suelo urbano:

? Las zonas de amenaza alta por inundación (ZAAI)

En la Cabecera Municipal, barrio el Dorado, las calles 8 y 9, la parte trasera de la escuela urbana integrada y el área ubicada al frente del cementerio.

En el centro urbano de Puerto Perales, sector el Puerto.

En el centro urbano de Doradal, el área corresponde a la llanura de inundación ubicada desde el sur de Doradal (Cancha de fútbol), hasta el bar río Jorge Tulio Garcés, y otro sector entre las calle 23 y la diagonal 1 y las carreras 20 y 21

En el centro urbano de Estación Cocorná, corresponden a las áreas de topografía casi plana (pendientes menores a 7°), con una diferencia de nivel respecto al cauce activo del río Otaro-Cocorná Sur que no supera los 2 metros. Aproximadamente el 70 % de las viviendas de este centro urbano se localizan sobre esta área.

En el centro urbano de Las Mercedes, corresponde a la depresión ubicada al norte del Parque Principal y las márgenes aledañas a la quebrada Las Mercedes y sus afluentes que atraviesan el centro poblado; al igual que los bajos del barrio el Diamante.

En el centro poblado de Santiago Berrio, se refiere a la zona ubicada entre la autopista Medellín – Bogotá y 500 metros sobre la vía que conduce a Puerto Perales.

? Las zonas de amenaza alta por erosión (ZAAE).

Este caso solo se presenta en la Cabecera Municipal y corresponde a la franja paralela al Río Grande de la Magdalena ubicada desde el barrio la Caracola, hasta el cementerio, entre el cauce activo del río y la carrera 10.

2. Áreas de riesgo alto en suelo urbano:

? En la Cabecera Municipal En este centro urbano las inundaciones son el principal fenómeno asociado con el riesgo, las áreas identificadas como de alto riesgo son:

Zonas de Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Corresponde a dos zonas principalmente, la primera se localiza en inmediaciones del Barrio el Dorado, entre las carreras 11 y 12 y las calles 15 y 16^a aproximadamente.

La segunda zona se localiza de manera aproximada entre la calle 8 y 10 y la carrera 10 y el "bajo" localizado entre las calles 8 y 9.

Zonas de Riesgo Alto por Erosión (RAE)

La zona localizada entre la carrera 10 y el río Grande de la Magdalena, desde el Barrio la Caracola (extremo sur) y el actual Cementerio (extremo Norte) aproximadamente,

? En el centro urbano de Puerto Perales:
Zonas de Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Para el centro poblado de Puerto Perales el principal riesgo se asocia con las inundaciones, dicha zona se localiza en una franja paralela al río Grande de la Magdalena, en especial sobre el sector el Puerto.

? En el centro urbano de Doradal:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

Para el centro urbano de Doradal el principal riesgo es por inundación, y la zona se localiza al nor – oriente del centro poblado, sobre el barrio Jorge Tulio Garcés, aproximadamente entre las carreras 17 y 17ª al occidente, la carrera 16 al oriente y entre la calle 25 hasta la calle 27.

? Para el centro urbano de Estación Cocomá:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

En Estación Cocomá el principal riesgo esta asociado con las inundaciones, y la zona se ubica al nor – oriente del centro poblado entre la carrera 11 y el río Claro-Cocomá sur y entre este mismo río al norte y la calle 10 al sur, al sur de este punto el área se localiza de forma paralela en ambas márgenes a la carrera 11 hasta su intercepción con la calle 7, además otra parte de esta zona se localiza entre el río claro Cocomá sur al norte y la calle 12 al sur muy cerca de la carrera 7.

? Para el centro urbano de Las Mercedes:

Riesgo Alto por Inundación (RAI)

El riesgo más importante en Las Mercedes está supeditado por las inundaciones y por lo complejo del polígono que define dicha zona, es necesario remitir su espacialización al mapa de Riesgos en Las Mercedes que soporta este Acuerdo.

Capítulo 4

De los Planes de vivienda

ARTÍCULO 90. - Estrategia de vivienda. En el marco de la política de asentamientos humanos y vivienda, el Esquema de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, la consolidación del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) que rija, controle y regule la producción de vivienda al interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda.

ARTÍCULO 91. - De la participación de la vivienda de interés social. Deberá destinarse como mínimo un veinte por ciento (20%) a la ejecución de programas de vivienda de interés social en el nuevo suelo para desarrollo urbano adoptado por este

Acuerdo, independiente de que estos programas se localicen en áreas diferentes de acuerdo con la asignación general de usos del suelo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 92.- Parámetros para la localización de terrenos para vivienda de interés social. Como parámetros para la localización de terrenos destinados a vivienda de interés social se establecen los siguientes:

Los predios se localizarán en sectores ya urbanizados o de fácil integración a la malla urbana existente.

Las zonas destinadas a vivienda de interés social deberán desarrollarse acorde con las normas básicas de urbanismo vigentes, en especial se velará por el adecuado equipamiento comunal, así como de espacio público para sus habitantes.

Se aprovecharán predios dispersos en el área urbana con el objeto de no concentrar en una sola zona los proyectos de vivienda de interés social, considerando como caso excepcional el de los programas de vivienda que atienden reubicaciones.

ARTÍCULO 93. - Terrenos para vivienda de interés social: Se definen como terrenos para atender la demanda de vivienda de interés social los identificados como áreas de desarrollo prioritario en los centros urbanos de Las Mercedes, Estación Cocomá y Cabecera Municipal, que se muestran en los respectivos mapas de Acciones y/o Tratamientos Urbanos que acompañan el presente Acuerdo.

Parágrafo. De los mejoramientos de vivienda como acción en vivienda de interés social en el período 2001 – 2009. Definase como acción estructural para atención de la vivienda de interés social del municipio de Puerto Triunfo, el mejoramiento integral de vivienda, priorizando en los casos de:

En la Cabecera Municipal: Sector La Caracola, sector La Esperanza, sector Las Colinas y casos aislados que ocupan áreas que representen algún nivel de riesgo y no sean incluidas en los programas de reubicación.

En Puerto Perales: Sector Lejanías, sector La Coquera, sector El Puerto y casos aislados que ocupan áreas que representen algún nivel de riesgo y no sean incluidas en los programas de reubicación.

En Doradal: Sector Jorge Tulio Garcés etapas 1 y 2, sector de la Autopista y casos aislados que ocupan áreas que representen algún nivel de riesgo y no sean incluidas en los programas de reubicación.

En Estación Cocomá: En este centro urbano se recomienda la aplicación del programa en todos y cada uno de sus actuales sectores.

En Las Mercedes: Sector Cola e' Gurre, sector La Culebra y casos aislados que ocupan áreas que representen algún nivel de riesgo y no sean incluidas en los programas de reubicación.

Capítulo 5.

De las normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO 94. - Definición de actuaciones urbanísticas. Son las formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras del Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 388 de 1997 define como actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones queda explícitamente regulada por normas urbanísticas generales expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia, establecidos en el capítulo 7 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 95. - Concepto de Normas Generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción, e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Parágrafo. Acorde con esta definición legal, estas normas generales equivalen a las normas urbanísticas contenidas en el estatuto de ordenamiento urbano que establece las condiciones de uso, tratamiento y aprovechamiento del suelo en las distintas actuaciones urbanísticas como la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, así como a las normas básicas de construcción.

ARTÍCULO 96. - Concepto. El Esquema de Ordenamiento Territorial presenta las definiciones normativas asignadas a los centros urbanos, que permiten conocer el tipo de tratamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo sobre usos del suelo y de aprovechamiento del mismo, expresadas en forma de alturas permitidas e índices de ocupación y construcción.

ARTÍCULO 97. - De la tipología de las normas generales. Según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en la definición del artículo anterior, hacen parte de las normas urbanísticas generales, las siguientes:

1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
3. La adopción de programas y proyectos urbanos no considerados en el componente general del Esquema.
4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes.
5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplan normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

8. Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

Sección 1. De los tratamientos urbanísticos y las zonas urbanas de actuación.

ARTÍCULO 98. - Concepto Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las zonas urbanas de actuación, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada según se establece en el Artículo 6 del Decreto 1507 de 1998. El tratamiento hace relación a un manejo diferenciado de áreas.

ARTÍCULO 99. - Concepto de zonas urbanas de actuación. De acuerdo con el Artículo 10 numeral 8 del decreto 879 de 1998, se entiende como tales a las equivalentes al concepto de áreas morfológicas homogéneas, entendiéndose como zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología de edificación, usos e índices de construcción y ocupación derivados de su trama urbana original.

La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes sectores, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos. Para tal efecto en el municipio de Puerto Triunfo se establece la clasificación de las diferentes zonas sobre la definición de tratamientos urbanísticos específicos en cada uno de sus centros urbanos. La clasificación y consecuente definición particular de tratamiento urbanístico, se dicta también según el estado de consolidación y uso actual de cada sector.

Las zonas urbanas para el municipio de Puerto Triunfo serán cinco (5), correspondientes a cada uno de los centros urbanos, así:

Zona Urbana Cabecera Municipal
Zona Urbana Puerto Perales
Zona Urbana Doradal
Zona Urbana Estación Cocorná
Zona Urbana Las Mercedes

ARTÍCULO 100. - Tipos de tratamiento. Acorde con los desarrollos de la Ley 388 de 1997 y con el objeto de orientar un desarrollo equilibrado del área urbana, se definen los siguientes tratamientos:

1. **Conservación.** Está dirigido a la protección y valoración de elementos significativos o representativos de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Busca proteger las características físicas de las estructuras y preservar los valores patrimoniales, históricos y ambientales de los sectores donde se aplique dicho tratamiento. En el tratamiento de

conservación, pueden distinguirse tres categorías:

- Conservación arquitectónico - urbanística. Orientado a conservar las características volumétricas y ambientales de los sectores donde se considere que existen valores arquitectónicos y urbanísticos relevantes que deban preservarse.
- Conservación histórica o monumental. Orientado a la conservación de las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. Este tratamiento debe basarse en las normas nacionales de la Ley 397 de 1997 (o de la Cultura).
- Conservación ambiental. Orientado a mantener áreas con las características físico-naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con usos y estructuras que cumplan una función ambiental adecuada.

2. **Consolidación.** Pretende afianzar el desarrollo de sectores urbanos de conformidad con las tendencias que presentan en su trazado urbano, sus usos y podrá corregir las deficiencias en dotación que puedan tener. De acuerdo con las características específicas de los sectores, habrá diferentes grados de consolidación.

3. **Mejoramiento integral.** Se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y urbanas de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, para superar sus carencias de infraestructura, espacios públicos y equipamientos así como procurar el mejoramiento integral de la vivienda y la legalización de predios y edificaciones.

- Mejoramiento por habitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física y de servicios públicos domiciliarios o colectivos a los asentamientos humanos, indispensables para la subsistencia digna de sus habitantes.
- Mejoramiento por legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de obligaciones tales como la titularización de predios, diseños de loteos, incorporación como suscriptores de las empresas de servicios públicos domiciliarios y demás obligaciones de saneamiento y urbanísticas.
- Mejoramiento por rehabilitación: consiste en la acción conjunta de la comunidad y la Administración Municipal previa habitación y legalización del desarrollo para complementar los servicios públicos domiciliarios, de equipamientos comunitarios y de programas que contemplen las condiciones particulares en lo físico, económico y social de cada asentamiento.

4. **Reubicación.** Es el tratamiento de sectores de asentamientos humanos que, por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo, presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser trasladadas a otro lugar de mejores condiciones. Cuando el riesgo es mitigable en el mismo sitio, se puede aplicar el tratamiento de relocalización dentro del mismo sector, siempre que existan las condiciones físicas ambientales de estabilidad.

5. **Desarrollo.** Es el tratamiento que define las características para desarrollar zonas que aún no se han incorporado al desarrollo urbano, pero ofrecen todas las condiciones para ello en el horizonte del Esquema. Es el tratamiento aplicable al suelo clasificado como de expansión urbana, como también a grandes predios localizados al interior del suelo urbano con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que aún no han sido urbanizados o construidos.

6. **Redesarrollo.** Es el tratamiento que busca orientar procesos de transformación ya iniciados o bien generar nuevos desarrollos para lograr una utilización más racional del suelo en sectores que presenten condiciones para ello. En este tratamiento, se pueden introducir nuevos usos y mejor aprovechamiento con más altas densidades. Para aplicar este tratamiento, se deben utilizar los instrumentos de planificación detallada y desarrollo asociativo que plantea la Ley 388 de 1997 como son los Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística y cooperación entre participantes para posibilitar la repartición equitativa de las cargas y beneficios generales.

ARTÍCULO 101. - Criterio para definir los tratamientos a aplicar. El Esquema de Ordenamiento Territorial define las propuestas de tratamientos de las distintas zonas urbanas de actuación, teniendo en cuenta las particularidades de conformación y desarrollo de las mismas y el análisis de sus características morfológicas y sus potencialidades en la búsqueda del desarrollo armónico del conjunto del suelo.

ARTÍCULO 102. - Determinación de tratamientos en las áreas urbanas. Los tratamientos que se establecen para los suelos urbanos del municipio de Puerto Triunfo, se especifican en las siguientes acciones:

Densificación
Consolidación
Desarrollo
Reubicación
Conservación (Ambiental)
Manejo Especial (Mejoramiento Integral)

Se dispone también como tratamiento urbano, la revisión del cumplimiento de la norma urbanística, en cada uno de los sectores que conforman el suelo urbano del Municipio de Puerto Triunfo.

ARTÍCULO 103. De la definición de los tipos de tratamientos en cada zona urbana. Definanse de acuerdo con los tratamientos urbanísticos particulares, referenciados en los mapas de Acciones y/o tratamientos urbanos para cada centro urbano, los siguientes sectores en cada zona urbana del municipio de Puerto Triunfo:

a) **SECTORES PARA CONSOLIDACION:** Para las zonas urbanas del municipio de Puerto Triunfo corresponden a los sectores:

Oriental del barrio El Dorado y lado de Manzana norte sobre la calle 9 (sector centro), en la Cabecera Municipal.
Barrio Horizontes en Puerto Perales.
Sector la Culebra en Las Mercedes.
Todo la zona urbana Estación Cocomá

b) **SECTORES PARA REUBICACION :** Corresponden a los sectores de:

En la zona urbana Cabecera Municipal, serán las márgenes del Río Grande de la Magdalena, sobre el corredor de la carrera 10, igualmente franjas de protección del corredor férreo, y los bajos inundables.

En la zona urbana Puerto Perales, corresponden al sector de El Puerto en su franja construida sobre las márgenes generadas por los retiros al río Grande de la Magdalena

En la zona urbana Doradal, será un sector del barrio Jorge Tulio Garcés.

En la zona urbana, serán los sectores de La Vega, y Las Malvinas.

En la zona urbana Las Mercedes, corresponde al sector Cola'e Gurre y las franjas de retiro mínimo de la quebrada Las Mercedes y el Caño La Toma.

c) SECTORES PARA DESARROLLO: Corresponden a los sectores de:

En la zona urbana Cabecera Municipal, serán los sectores de La Caracola, Altos de Nápoles, El Hospital, salida a San Miguel, Robledo y el sector de Nueva Urbanización.

En la zona urbana Puerto Perales, será el sector norte de este centro urbano, próximo al barrio Horizontes, y otros en los sectores de Las Malvinas, El Centro, El Puerto, La Coquera y Hospital.

En la zona urbana Doradal, serán las áreas localizadas hacia el oriente de este centro urbano.

En la zona urbana Estación Cocomá, serán las áreas que se ubican siguiendo el corredor que describe la línea férrea - respetando desde luego sus áreas de retiro -, y otras que se ubican en cercanías de la Escuela.

En la zona urbana Las Mercedes, serán algunos puntos del sector Cola'e Gurre y La Culebra.

d) SECTORES PARA MANEJO ESPECIAL: Corresponden a los sectores de:

En la zona urbana Cabecera Municipal, los barrios y sectores de La Caracola, La Esperanza y occidental del Dorado.

En la zona urbana Puerto Perales, los barrios y sectores de El Puerto y Lejanías.

En la zona urbana Doradal, los barrios y sectores de Jorge Tulio Garcés y márgenes del corredor de la autopista, dentro del perímetro urbano, y además, las áreas de servicios especiales - de carácter suburbano -, como son los sectores de servicio al transporte sobre el corredor de la autopista, y el asentamiento Aldea Doradal.

En la zona urbana Estación Cocomá, serán todos los sectores que circunscriben el perímetro urbano definido.

En la zona urbana Las Mercedes, los barrios y sectores de el parque principal, Cola'e Gurre y la Urbanización El Diamante.

e) SECTORES PARA PROTECCION Y/O CONSERVACION: Corresponden en general para todas las zonas urbanas, a los sectores que comprenden:

Áreas dentro y fuera del perímetro urbano definido, localizadas en las márgenes de las quebradas y caños, que representan suelo para recuperación ecológica y vinculación al sistema del espacio público estructurante del suelo urbano

Zonas ubicadas por fuera del perímetro urbano definido que en determinado momento pueden vincularse a las dinámicas urbanas condicionando su ocupación al desarrollo de obras de mitigación.

Aquellas áreas dentro y fuera del perímetro urbano definido, identificadas como áreas afectadas por procesos geomorfológicos, en las se prohíbe la ocupación por representar riesgo de tipo geológico.

f) **SECTORES PARA DENSIFICACIÓN:** Corresponden a las zonas urbanas de Cabecera Municipal, Puerto Perales y Doradal, en las cuales no particulariza otro tratamiento.

Sección 2. Del aprovechamiento urbanístico.

ARTÍCULO 104. - Concepto El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso más eficiente del suelo y se expresa en forma de índices de ocupación y construcción, así como en densidades específicas y en altura y/o volumetría.

- Índice de ocupación. Se entiende por tal la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por la edificación en primer piso, luego de respetar los retiros establecidos por las normas.

- Índice de construcción. Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote (en zona ya urbanizada) da como resultado el área máxima permitida para construir en dicho lote. Cuando se trata de terrenos para desarrollar el índice se aplica al área bruta del mismo. La cifra que se adopta como índice de construcción está en función de la densidad asignada a la zona que se va a desarrollar.

ARTÍCULO 105. - Criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico en las distintas zonas urbanas. Se consideran como criterios los siguientes:

1. Buscar una distribución más equitativa de la población en el territorio disminuyendo el desequilibrio actual.
2. Limitar la expansión urbana hacia zonas con restricciones por amenazas y riesgos de origen natural.
3. Ejercer un control de la densificación de la construcción, al asignar los aprovechamientos de manera diferencial de acuerdo con las condiciones de desarrollo de cada sector y sus potencialidades.

Sección 3. De las Normas Básicas Urbanas.

ARTÍCULO 106. - Concepto. Las normas básicas urbanas son las que garantizan las condiciones esenciales que las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación de inmuebles en el área urbana, deben cumplir en su diseño, procesos de gestión y formas

de ejecución. Por tanto constituyen una base importante para un desarrollo urbanístico que brinde calidad y seguridad a la población.

ARTÍCULO 107. - De las disposiciones generales para los procesos de las actuaciones urbanísticas. Los procesos de dichas actuaciones deberán seguir las directrices estructurantes del Esquema de Ordenamiento Territorial que hacen relación a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en los tratamientos urbanísticos.

ARTÍCULO 108. - De las normas básicas de urbanización y construcción. Se adoptan como normas básicas urbanísticas y de construcción del municipio de Puerto Triunfo las que se especifican a continuación:

ARTÍCULO 109. - Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional.

Desarrollo Urbanístico, es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándola de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos que cumplan con las normas de construcción vigentes.

Dentro de la definición anterior, se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial, dando prelación a los programas de vivienda.

ARTÍCULO 110. - Clases de Urbanizaciones.

De acuerdo con el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

Urbanización Residencial (U. R.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.

Urbanización comercial (U. C) Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Urbanización Industrial (U. I.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para el proceso de transformación de materia prima y ensamble de productos y sus usos complementarios.

Urbanización Especial (U. E.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.

Urbanización Mixta (U. M.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles (Urbanización Residencial – Comercial, Urbanización Comercial – Industrial).

ARTÍCULO 111. - Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo.

Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes

Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del perímetro urbano, y relacionado con telecomunicaciones, según las exigencias de las respectivas empresas.

Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.

Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en caso que estas existan, de conformidad sobre lo dispuesto sobre la materia.

Que armonice con los usos previstos en el EOT, y la zonificación.

Que en áreas ubicadas dentro del perímetro urbano no construirán sistemas de tratamiento de aguas residuales que requieran la infiltración de las mismas en terreno natural.

ARTÍCULO 112. - Volumen de las Edificaciones y Espacios Conexos y Altura.

La altura de las edificaciones estará determinada por las recomendaciones de los estudios de suelos y geológicos, realizados por una firma reconocida y con experiencia de más de cinco (5) años en este tipo de actividad, cuando la edificación tenga más de tres (3) pisos de altura. En todo caso, en zonas de licuación del terreno, la altura no podrá ser mayor de las dos terceras (2/3) partes de la base.

En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un cerramiento hasta la altura de 2,50 metros, el cual será construido en material resistente.

El muro respetará los paramentos de construcción definidos en el sector por el alineamiento y acogerá las normas de construcción sismorresistente, que garanticen que el muro no tendrá volcamiento. En las zonas semicampestres, el cerramiento deberá ser transparente.

En lotes en proceso de construcción o demolición deberá tenerse un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y la debida protección.

ARTÍCULO 113. - Consolidación y Desarrollo de Inmuebles a Urbanizar.

Para la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria sobre un inmueble se hace necesario ceñirse como primera medida, a las exigencias o parámetros que fija el artículo 52 de la ley 388 de 1997, y de otro lado a las consideraciones de carácter técnico tendientes a la previa identificación y conveniencia de esta acción urbanística.

La consideración fundamental de carácter legal para la declaratoria de interés colectivo sobre un inmueble, está en el incumplimiento de la función social de la propiedad, dicho inmueble puede o no, estar urbanizado, y de no estarlo de ser urbanizable, ya sea este de propiedad pública o privada, ubicado en áreas de expansión o dentro del perímetro urbano.

Por su parte, dentro de las consideraciones de carácter técnico se tienen:

El predio debe cumplir con las áreas mínimas requeridas.
Debe valorarse la topografía, el tipo de suelo y sus implicaciones
No debe estar ubicado en zonas de riesgo, que presenten inestabilidad geológica, amenazas sísmicas puntuales, posibilidad de inundaciones, entre otros
El lote debe, por lo menos, tener la posibilidad técnica y económica para ser provisto de servicios públicos y dotado con infraestructura que posibilite su desarrollo.
En general, este debe responder a unas expectativas técnicas mínimas, de manera que se ajuste a las exigencias del problema planteado.

ARTÍCULO 114. - Tratamiento de Muros y Fachadas.

Los muros laterales y posteriores construidos sobre el lindero, divisorio o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.

Cuando no se puede terminar el muro con un tratamiento como el descrito, se permitirá el acabado del bloque ranurado con pintura, o bloque revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento. Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público

ARTÍCULO 115. - Ventanas en Muros Sobre Linderos.

La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.

En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño o la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

ARTÍCULO 116. - Patios y Vacíos.

Toda construcción que se proyecte, dispondrá para todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no mida una distancia mayor de 3 metros.

Dimensiones Mínimas de Patios.

La disposición de patios en las edificaciones tendrá en cuenta:

En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comence este y deberá conservarse descubierto.

En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en las cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

4 En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

ARTÍCULO 117. - Fachadas Semicerradas.

La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1,60 metros y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1,60 metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo grabado de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTÍCULO 118. - Voladizos.

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la loza de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados así:

Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.

Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.

Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.

La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.

Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.

Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarse una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

Los lotes que tengan reglamentado retiro lateral o de fondo, podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0,30 metro. Sobre retiros a quebradas, áreas públicas definidas como parque, zonas verdes o recreativas, senderos peatonales de 6 metros mínimos de ancho, la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0,90 metros.

Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la

conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.

En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.

El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del P.B.O.T., que se vayan a adicional, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

ARTÍCULO 119. - Empates Entre Fachadas.

En todas las áreas de actividad comercial, representativas por su valor histórico y cultural, comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se desarrollarán buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto requerirá de un estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con los colindantes.

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

El aislamiento Posterior será como mínimo de tres (3) metros entre el linderó del predio y la edificación.

Los alineamientos laterales si existe en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho hasta una profundidad de tres (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.

De edificaciones en lotes de condominio: Serán de un medio como mínimo de la altura del edificio más alto, entre fachadas.

ARTÍCULO 120. - Ochave

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochave así:

Sector residencial: Radio mínimo $R = (7 - (d+d')/2) (90/\theta)$. Donde θ = ángulo interior en grados; d y d' = distancia del borde de la calzada al paramento.
Sector comercial e industrial: $R = (9 - (d+d')/2) (90/\theta)$.

La tangente para localizar la ochave se calcula con la siguiente expresión:

$T = R \tan (180 - \theta)/2$; donde R es el radio del ochave. θ es el ángulo interior en grados. T se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.

Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.

En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.

ARTÍCULO 121. - Partición e Integración de Lotes.

Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.

Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.

Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.

Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente EOT, no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la oficina de planeación del municipio, la partición de lotes ubicados en la cabecera de corregimiento que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las mejoras, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir prestamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

ARTÍCULO 122. - Demolición de Edificaciones.

Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá la autorización escrita de la oficina de planeación del municipio siguiendo los procedimientos establecidos.

Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.

En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.

Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

ARTÍCULO 123. - Reformas Adicionales.

Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito en la oficina de planeación del municipio. Las edificaciones resultantes deben quedar plenamente enmarcadas dentro de las reglamentaciones del presente Esquema.

Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación para viviendas para lograr mayores densidades cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que le corresponden de acuerdo con lo establecido en este Esquema, para la vivienda multifamiliar tendrán un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y será aprobados a juicio de la oficina de planeación.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consuntorios y zonas comerciales, podrán contabilizar como área de parqueo el correspondiente antejardín siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a las edificaciones.

La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.

El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.

El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

ARTÍCULO 124. - Espacio Libre Común.

En predio de tres o más viviendas, particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre del predio, cubierto o descubierta, diferente al del antejardín, el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 20% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativa para juegos de niños, reuniones y otros fines semejantes.

Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento constructivo, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el jardín y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberá permanecer engramado y arborizado.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará

arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

ARTÍCULO 125. - Índice de Construcción y Altura Máxima de Edificaciones.

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde su ubique el desarrollo.

No se tendrá en cuenta dentro del índice de construcción los siguientes espacios:

Los sótanos o semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados a áreas libres comunes para recreación.

Un nivel de mezanine siempre y cuando este integrado al primer piso por medio de vacío y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 70% de su área.

Un nivel de mezanine, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, ático, buhardilla) se contabilizará en el índice de construcción, no así los niveles parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa. No se contabiliza como espacio construido:

1. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
2. Balcones y marquesinas.
3. Recreación y servicios colectivos.
4. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

ARTÍCULO 126. - Amoblamiento Urbano

La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la oficina de planeación del municipio.

ARTÍCULO 127. - Accesibilidad a los Limitados Físicos.

En todos los proyectos de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social, recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, los planos

deberán indicar la forma en que habrá de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño, cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas y elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:
Servicios personales especiales.

Servicios personales generales, cuando se trata de gimnasios.

Centros Médicos.

Laboratorios.

Establecimientos públicos como oficinas, servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo, centros mayoristas, supermercados y almacenes por departamentos, centros y pasajes comerciales.

ARTÍCULO 128. - Escaleras

Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

Pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos contrahuellas (2ch) mas una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.

El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.

Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.

Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.

El número de ocupantes por superficie de piso se acumulará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, tabernas,	
Salas y afines	1 m ² /persona
Educativas	2 m ² /persona
Laboratorios	4,5 m ² /persona
Deportivos en general	3 m ² /persona
Comercio primer piso	3 m ² /persona
Comercio en pisos superiores	5 m ² /persona
Restaurantes	2 m ² /persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 m ² /persona
Asistencia clínica	8 m ² /persona
Asilos, internados	8 m ² /persona
Residencias, hoteles	10 m ² /persona
Industrial	16 m ² /persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores, los determinará la oficina de planeación municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

Ancho de Escalera. El ancho mínimo libre será de 1,20 metros. Si la ocupación acumulada es de trescientas personas (300) el ancho mínimo de cada uno de las dos escaleras será de 1,50 metros. Si la ocupación acumulada se incrementa, por cada 50 personas más, se aumentará el ancho de la sección en 10 centímetros.

Al menos una de las dos escaleras será de incendios si la edificación excede los seis (6) pisos. Se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas como mínimo y estará dotada de puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregate público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, auditorios, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En las normas específicas para cada uso, se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

ARTICULO 129. Normas para Estaciones de Servicio.

Las estaciones de servicio se clasifican en:

Estaciones de servicio clase A Son la que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar servicios de lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores, además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

Estaciones de servicio clase B: Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que además tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

Estaciones de servicio clase C Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

En concordancia con el Artículo. 46 del capítulo 3o. del Decreto 283 de 1990 del Ministerio de Minas y Energía los límites extremos de Los linderos de la estación, hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional tales como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares, deberá existir una distancia mínima de sesenta metros (60 m).

En casos especiales y solo para estaciones de clase tipo C, esta distancia podrá ser menor siempre y cuando se cumpla con estrictas normas de seguridad

No se podrán adelantar proyectos de alta densidad poblacional a menos de sesenta metros (60 m) de las estaciones de servicio, salvo los casos previstos en el inciso anterior

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se harán siguiendo en sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías regionales y arterias y de sesenta grados (60°) para las vías de servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de acceso o salida no será menor de siete metros (7 m).

Las entradas y salidas de una estación de servicio de las clases A, B y C, estarán separadas entre sí como mínimo doce (12) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en vías arterias y de doce metros (12 m) en vías de servicio.

La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9 metros.

La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio será de 8,20 metros; 1,20 metros para circulación peatonal y 7,0 metros para circulación vehicular.

Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6.50 metros de los linderos del lote.

Retiros con Relación a las Vías. Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores deberán conservar los siguientes retiros:

Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.

Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.

Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.

Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros.
Las estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

Las estaciones de servicio, de acuerdo con su clasificación, deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Estación clase A	35,0 m de frente	1.200 metros cuadrados
Estación clase B	26,0 m de frente	654 metros cuadrados
Estación clase C	26,0 m de frente	440 metros cuadrados

La estación de servicio deberá destinar el 70% de su área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación, este porcentaje debe conservarse aún después de cualquier reforma.

Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de 0.60 metros de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre sí con una altura mínima de 1.50 metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franjas de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negro. Esto con el fin de evitar colisiones de vehículos contra dichos muros.

4. Se debe adecuar piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares para toda el área de posible circulación vehicular dentro de la estación.

Normas de seguridad para su funcionamiento. Para un adecuado y seguro funcionamiento en las estaciones de servicio en general, se cumplirá con las siguientes normas:

1. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para casos distintos en los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada tipo de estación.
2. Las estaciones de servicio en general deberán tener adecuada dotación de extintores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco
3. Prohíbese en todas las estaciones de servicio el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carbón descubiertas. Sólo podrán permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otros lugares distintos a la estación de servicio.
4. Las estaciones de servicio de clases A y B que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre esta clase de actividades.
5. Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del respectivo vehículo.
6. Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

ARTÍCULO 130. - Sistema Vial

1. Para vías públicas

- a. Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un vialadero circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un vialadero rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

2. Para vías privadas

El interesado podrá ajustarse a las alternativas dadas por la secretaria de Planeación, pudiendo utilizarse geometría rectangulares, circulares, en "T", en "Y" o la que él proponga siempre y cuando garantice y justifique la alternativa a utilizar.

La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ciento cincuenta metros (150 m).

3. Pendientes viales.

La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía. En vías de servicio podrá admitirse para uso de transporte público una pendiente máxima del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la secretaría de Planeación y obras públicas municipal. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos metros (2 m)

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

4. Secciones transversales de las vías.

En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobrancho de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud en este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín.

5. Intersección vial

Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los sesenta (60°) y los noventa (90°) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.

El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplan en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superiora igual.

ARTÍCULO 131. - Andenes. Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones;

Ancho libre mínimo 1.50 metros.

La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arteriales será 0.20 metros.

3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.

4. Cuando la pendiente del terreno es superior al dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula: 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros.

5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular donde se hallen instalados semáforos, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir en su uso. (Ley de Reforma Urbana Capítulo II del espacio público).

Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

ARTÍCULO 132. - Longitud máxima de senderos peatonales.

La longitud máxima de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ciento cincuenta metros (150 m) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 m²), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

La zona verde correspondiente a las vías peatonales no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

Radio de ochava

En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular, se exige para los alineamientos de las construcciones en las esquinas la configuración de las ochavas en los términos establecidos para estas.

ARTÍCULO 133. - Radio mínimo de giro.

De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial se adoptan las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; dichos radios se determinan con base en carriles de circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y ángulo de empalme a noventa grados (90°), y se dispondrán así;

1. En zonas residencia/es. Radio mínimo de giro; Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).

2. En zonas comerciales, industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro: Once metros (11 m) a borde de calzada.

En intersecciones semaforizadas de vías arteriales y cuando en el flujo predominan los vehículos livianos podrá permitirse una reducción del radio de giro hasta los ocho metros (8 m). Esto se hará cuando haya restricciones de espacio para la ubicación de los postes de semáforos y cuando no sea posible desarrollar una curva de once metros (11 m) de radio.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio y en los diseños de las vías que sean proyectadas para las entidades públicas o privadas para ser construidas por el sistema de Valorización o por Obras Públicas Nacionales, Departamentales o Municipales.

ARTÍCULO 134. - Normas de construcción para vías.

Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio sobre normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento o de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y a Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

ARTÍCULO 135. - Protección a los peatones

Sistema vial peatonal

La Administración Municipal velará por la seguridad y protección del peatón. Para ello el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en asocio con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal, deben definir el sistema vial peatonal señalando las áreas y vías exclusivas a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones.

Vías y cruces peatonales

Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de vías vehiculares.

Normas de seguridad para peatones

En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad:

1. El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera a metálicos, dotándolos de un acabado

exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las autoridades de Planeación.

2. Ocupación parcial de la vía pública. Para este efecto, es menester obtener permiso de la Secretaría de planeación y obras publicas municipales., el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocarlos equipos en la parte interior de los inmuebles. Si éstos dieran frente a vías con andenes cuya anchura es inferior a dos (2) metros, no será admisible la construcción de ventanillas de observación.

3. Techo y caseta de administración. En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.

El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración, y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.

4. Baranda. Por el borde del andén y en el frente del lote, se construirá una baranda de protección que tendrá una altura de noventa centímetros (90 cms.).

5. Iluminación. En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos, lámparas rojas indicadoras de peligro.

6. Accesos vehiculares. En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro (4) metros de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.

7. Leyendas. A la entrada del pasillo se colocará un aviso con la siguiente leyenda; "Señor peatón: Para su seguridad, favor circular por este pasillo.

Otro aviso será colocado en la parte exterior del pasillo, con la siguiente leyenda: "Señor conductor: Para la protección de su vehículo, favor no estacionar frente a esta obra en construcción".

En el acceso vehicular, hacia el interior, otro aviso con la siguiente leyenda; "Señor conductor respete el paso del peatón y hacia el exterior Señor peatón: ¡Cuidado! salida de volquetes.

Ocupación de vías públicas.

Prohibese la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

- En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de edificaciones.
- Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
- Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

ARTÍCULO 136. - Puentes peatonales.

La secretaría de planeación y obras públicas municipales, de común acuerdo con la Secretaría de Transportes y Tránsito, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados.

No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles del piso adyacente.

ARTÍCULO 137. - Parqueaderos o estacionamientos

A) Normas técnicas sobre parqueaderos o estacionamientos

Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación

1. Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

2. Cierre del local en mampostería ranurada, o revitada y pintada, a una altura mínima de tres (3) metros.
3. Construcción de topellantas en las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
4. Construcción y reparación, de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
5. Puertas para entrada y salida simultáneamente de seis con treinta (6.30) metros para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta centímetros 3.50 m para parqueaderos privados: en parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera a ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60) metros.

Para ambos casos deberá permitir visibilidad hacia el interior, y no abrirá por fuera del paramento pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina será mínimo de quince (15) metros contados a partir del borde de calzada. Para parqueaderos privados los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.

6. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas a transporte público y a circulación peatonal, el acceso a los parqueaderos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio, bahía para el caso de las vías arterias, podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.
7. Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50 m) por cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueadero público, dos con treinta (2.30 m) por cinco metros (5 m) para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de éste será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.
8. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como de distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Asimismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.
9. Tendrá un sistema contra incendios que cumpla las siguientes normas:
 - a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí,
 - b. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

o. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

Nota: Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

10. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

11. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

12. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

B) Especificaciones.

Parqueaderos públicos y privados a nivel:

- Área del lote seiscientos (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros. Cuando el área del lote es menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto - cemento, o similares. Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

Parqueaderos públicos y privados en altura:

Altura máxima: ocho (8) pisos, área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados frente mínimo veinticuatro (24) metros.

Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

C) Rampas.

Rectas:

Ancho de carriles:

Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Longitud Pendiente máxima

Longitud:	
Más de veinticinco (25) metros	13%
De veinte (20) a veinticinco (25) metros	16%
De quince (15) a veinte (20) metros	18%
De diez (10) a quince (15) metros	20%

Curvas.

Ancho de carriles:	
Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Los parqueaderos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril de acuerdo con las limitaciones de espacio pero en ningún caso éste será menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m). La pendiente será del setenta y cinco (75%) por ciento de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez (10%) por ciento y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7.50 m).

8. Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez m del muro de paramento frontal.

Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa, su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las fosas.

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

D) Parqueaderos para motocicletas.

Para el funcionamiento de parqueaderos públicos (primer piso) destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área por vehículo tres con cincuenta a (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.
2. Frente mínimo del local seis (6.0) metros.
3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabado de fachada.
5. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.
6. Puerta de entrada y salida: De tres metros (3 m) y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (15.0) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.
7. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrá un radio mínimo de dos (2.0) metros.
8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.
9. Pasillos de circulación vehicular interna: Tendrán un ancho libre de dos (2.0) metros cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°)
10. Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. Si quedaren contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0.15 metros.
11. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio, y se emplearán técnicamente en la edificación, a partir del acceso.
12. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.
13. El local deberá estar dotado de unid ades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.
14. Deberá poseer un extintor de polvo químico seco de diez (10.0) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

E) Servicios adicionales en parqueaderos públicos.

Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad:

1. Muros de cuatro metros (4 m) de altura como mínimo debidamente impermeabilizados en la zona de la vado.
2. Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.
3. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector o quebrada, con el fin de evitarla contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de las Empresas Públicas de Medellín.

F) Normas técnicas para terminales

Estarán ubicados en lotes con acceso y salida debidamente controlados, y cumplirán los siguientes requisitos:

- a. Deberán tener un área útil mínima de mil metros cuadrados (1.000 m^2) para buses y busetas y de seiscientos metros cuadrados (600 m^2) para taxis y colectivos.
- b. Las puertas de acceso serán mínimo de ocho metros (8 m) para terminales de buses y de seis metros con treinta (6.30 m) para terminales de taxis y colectivos.
- c. Los pisos deberán ser como mínimo en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento (2%).
- d. Disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería. El área destinada a estos amoblamientos no deberá ser menor del cinco por ciento (5%) del área útil del lote.
- e. Deberán poseer muros de cerramiento con altura mínima de tres metros (3 m) y no ser transparentes hasta una altura mínima de dos metros (2 m), cuando los muros sean colindantes con otro tipo de construcciones deberán disponerse topellantas a una distancia que evite la colisión de los vehículos contra estos.
- f. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillado y mantenimiento menor de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y de arenas para la disposición de aguas residuales de acuerdo con las especificaciones de la empresas prestadora de servicios.
- g. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.

Deberán tener oficina o local adecuado para el despacho de los vehículos con servicios sanitarios para el uso de los conductores, ubicados sobre áreas privadas; en ningún caso ocupando la sección pública de la vía o el antejardín.

- d. No podrán estar localizados directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos infantiles, en consecuencia deberán localizarse sobre vías periféricas a las

urbanizaciones y con frente a áreas libres, tales como: zonas verdes, áreas de parqueo público, retiros de quebradas, terrenos sin urbanizar, parques ornamentales y en zonas industriales.

e. Deberán ubicarse en una bahía a un lado de la calzada, solamente sobre un costado de ésta. Dicha bahía podrá albergar un máximo de seis (6) vehículos.

f. No se permitirá el lavado, brillado ni reparaciones menores de los vehículos en la vía pública de acuerdo con lo estipulado en el artículo 141. Título IV del Código de Policía Departamental.

ARTÍCULO 138. Servicios de mantenimiento al vehículo

Clasificación:

Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

Taller: Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

Centros de lubricación: Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.

Lavadero de vehículos: Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

localización:

En sectores residenciales no se permitirá la ubicación de ninguno de estos establecimientos.

- El área mínima del local será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
- El local tendrá la fachada debidamente acabada.
- Las labores se realizarán al interior del local.
- En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos o de salubridad.

3. Las servitecas y lavaderos de vehículos para automotores que no excedan las 3 toneladas, podrán permitirse dentro del centro de Medellín pero por fuera de la zona restringida en el inciso 3 del presente artículo y previo estudio del caso por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50 m²) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25 m²) por cada servicio adicional. Se podrá permitir la transformación del antejardín y la zona verde pública en piso duro arborizado para facilitar el acceso y salida de vehículos, dichos pisos deberán conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín. Asimismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

Normas de construcción:

1. El ancho de accesos y salidas será de:

— Siete metros (7 m) como mínimo para servitecas y lavaderos, y de cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricación.

— Cuando el funcionamiento de accesos y salidas vaya a ser independiente se permitirá una reducción hasta tres metros con cincuenta (3.50 m) en servitecas y lavaderos y hasta tres metros (3 m) en talleres y centros de lubricación.

2. Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico o de rutas de buses, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.

3. Los muros medianeros estarán aislados por medio de un cordón en concreto, o de topellantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), ubicados como mínimo a ochenta centímetros (80 cm) de distancia de estos muros. Cuando sea necesario se deberán colocar elementos metálicos verticales hasta una altura de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m), espaciados a dos metros (2 m) y unidos entre sí en la parte superior.

4. Los espacios interiores deberán ser pavimentados, lo mismo que los accesos y salidas. Además se deben proveer de una adecuada red de desagües que garanticen la evacuación rápida de aguas residuales.

5. Deberán construirse trampas de grasas y arenas en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos.

6. Los establecimientos en mención deberán tener como mínimo un sanitario público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado.

Normas varias:

1. En lotes de terreno ocupados por servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos, en ningún caso se podrá permitir el funcionamiento conjunto de vivienda y demás actividades a las permitidas en los incisos anteriores.

2. No se permitirá el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil, etc

3. Las edificaciones destinadas a estos establecimientos no podrán tener más de dos (2) pisos de altura, el segundo piso se permitirá como uso complementario al servicio que presta, tales como: oficinas, salas de espera para el público y cafetería.

Normas de seguridad Los establecimientos tratados en esta sección deberán cumplir los siguientes requisitos de seguridad.

1. Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad y adicionalmente uno si tiene servicio de pintura y otro si tiene reparación del sistema eléctrico.

2. Cuando el establecimiento sea cubierto y tenga el servicio de enderezada y pintura deberá disponer de ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.

3. En lo posible los vehículos se colocarán en posición de salida procurando ubicar los mecánicamente inmóviles en el fondo.

Talleres para bicicletas. Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m²) y un frente mínimo de tres metros (3 m).

Señalización vial

Normas sobre señalización vial.

La señalización vial dentro del Municipio deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

Sección 4. De las licencias de urbanismo y construcción

ARTÍCULO 139. Licencias de Construcción.

Para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y de parcelación de terrenos, será preciso proveerse de la

correspondiente licencia de construcción expedida por la oficina de planeación del municipio, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredite el pago de los impuestos estipulados. La licencia tendrá una validez de un año prorrogable por un período igual.

Cuando se trate de exoneraciones, se acompañará la nota de la Junta de Impuestos que así lo exprese, el Acuerdo Municipal que lo otorgue o aquella norma de mayor jerarquía que así lo exprese.

ARTÍCULO 140. Situaciones Especiales. Podrán ser titulares de las licencias de construcción, urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe.

No podrán ser titulares de la licencia de construcción los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de un permiso.

La expedición de la licencia de construcción no implica pronunciamiento alguno sobre linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

ARTÍCULO 141. Responsabilidad. El titular de la licencia de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 142. Revocatoria. La licencia de construcción crea para su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no puede ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito por su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaren.

ARTÍCULO 143. Pérdida de Fuerza Ejecutora. La licencia de construcción perderá su fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 144. Carácter Transferible. Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y el nuevo, con el objeto de que se actualice el nombre del titular.

ARTÍCULO 145. – Clases de licencia Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 146. – Licencia de urbanismo y sus modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 147. Licencia de construcción y sus modalidades. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 148. Trámites Para Urbanizar. Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, debe cumplir con los siguientes trámites:

Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligatorios y normas urbanísticas.

Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental,

Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).

Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.

La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.

Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

La licencia Definitiva de Urbanización se expedirá una vez dado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.

b) Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.

c) Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.

d) Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.

e) El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición; la licencia definitiva de construcción tendrá una vigencia permanente.

ARTÍCULO 132. Trámite Para Reformas o Adiciones. Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva.

Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Licencia de construcción de la edificación.
- b) Tarjeta de alineamiento vigente.
- c) Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo
- d) Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

Una vez cumplidos estos requisitos, se otorgará por parte de la oficina de planeación el permiso único.

ARTÍCULO 149. Licencia de Ocupación y utilización del espacio público.

Para adelantar obras de construcción para provisión de servicios públicos y ocupación del espacio público será preciso proveerse de la correspondiente licencia expedida por la Oficina de Planeación del Municipio o quien haga sus veces, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredite el pago de los impuestos estipulados de acuerdo con los Decretos 1504/98, artículo 20 y 796/99.

ARTÍCULO 150. Construcciones Especiales.

Las edificaciones especiales como Industrias, estaciones de servicios, planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además de las normas establecidas en este documento, a las determinadas por los respectivos ministerios o entidades que las regulen como Ministerio de Educación, Indeportes, Dirección de Salud, Ministerio de Minas y Energía, etc. antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

ARTÍCULO 151. - Documentos que deben acompañar la solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o algunas de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARÁGRAFO 1. - Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

Parágrafo 2. - En caso de edificaciones que pertenezcan a varios dueños, cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 152. – Requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la Oficina de Planeación Municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTÍCULO 153. – Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del Artículo 151 del presente Acuerdo deben acompañarse:

Dos (2) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y

Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTÍCULO 154. – Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencias de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 151 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

dos (2) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirven para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adiciones, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos,

Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, qui en se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

ARTÍCULO 155. - Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la Oficina de Planeación Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 156.- Materiales y métodos alternos de diseño. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 157. - Revisión de los diseños. La oficina de planeación municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcciones sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la Oficina de Planeación Municipal sujeta a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

ARTÍCULO 158. Comunicación de la solicitud de licencias. La solicitud de las licencias será comunicada por la Oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiera resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviera la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Parágrafo. - Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 159. - Término para la expedición de las licencias. La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los

funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 160. – Contenido de la licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 161. - Indicaciones sobre el proceso de construcción. La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.

Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.

Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamentan.

ARTÍCULO 162. - Notificación de licencias. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias serán notificadas a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anejará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 163. - Vía gubernativa, revocatoria directa y acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencia procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 164. - Vigencia y prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 165. - Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la Oficina de Planeación Municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 166. – Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la Oficina de Planeación Municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la cual se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

Parágrafo: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra la normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 167. - Identificación de las obras. En el desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

La clase de licencia.

El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.

La dirección del inmueble.

Vigencia de la licencia.

El nombre o razón social del titular de la licencia.

El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTÍCULO 168. - Trámites Para Industria.

Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Tramites ante la autoridad ambiental respectiva (Cornare): Merced de aguas y control de vertimientos de aguas residuales.

Tramites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia: Certificado de potabilidad del agua para consumo doméstico, autorización sanitaria parte agua, autorización de manipulación de alimentos; dependiendo de la actividad a realizar.

Tramites ante la Empresa Antioqueña de Energía: Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución.

Tramites ante el municipio: Licencia de uso, licencia de construcción y licencia de funcionamiento. Para el otorgamiento de estas licencias, debe cumplir con los trámites anteriores.

ARTÍCULO 169. – Obligación de suministrar la información de licencias. La Oficina de Planeación Municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, dentro de los primeros (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio, y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 170. – Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. La Oficina de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a + bQ$$

Donde:

a= Cargo fijo = 4 SMLD

b= Cargo variable por metro cuadrado = 0.5 SMLD

Q= número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan

ÍNDICE I SEGÚN ESTRATO DE VIVIENDA						
Estrato	1	2	3	4	5	6
i	5	6	4	4.5	2	2.5

ÍNDICE I SEGÚN CATEGORÍA DE USO			
Industria	De 1 a 300m ²	De 301 a 1.000m ²	Más de 1.001m ²
	4.5	2	3

Comercio y Servicios	De 1 a 100m2 1, 5	De 101 a 500m2 2	Más de 501m2 3
Institucional	De 1 a 500m2 1, 5	De 501 a 1 500m2 2	Más de 1 501m2 3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

ARTÍCULO 171.- Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo . Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del Artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público

ARTÍCULO 172. - Liquidación de las expensas para las licencias de construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del Artículo 170, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto

ARTÍCULO 173. - Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo . La expensa se aplicará individualmente por cada licencia

ARTÍCULO 174. - Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias. Para La liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del Artículo 170 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente

ARTÍCULO 175. -Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del Artículo 170 el cobro se ajustará a la siguiente tabla la cual se aplicará de forma acumulativa

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

Parágrafo.- Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

ARTÍCULO 176.- Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTÍCULO 177.- Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dcho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización

El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma

ARTÍCULO 178. - Archivos con las actuaciones de la oficina de planeación municipal. La Oficina de Planeación Municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos

Sección 5. De la inspección, control y vigilancia, y sanciones urbanísticas

ARTÍCULO 179. - Competencia de la administración municipal. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adiciónen, la Administración Municipal, por conducto de la Oficina de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites

- a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 20 del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición,
- c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo,
- d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;
- e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,
- g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal,
- h) Informar a la entidad que ejerce la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar,
- l) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se cumplan las aprobadas por las Autoridades Municipales y a las

ofrecidas en venta, y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan,

J) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto - Ley 2610 de 1979), y

k) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde

ARTÍCULO 180. - De la sustanciación y trámite de las peticiones. Los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal, substanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

ARTÍCULO 181. - De los términos. Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Oficina de Planeación Municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

a) Registro: Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten adiciónen o deroguen, se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;

b) Radicación de documentos: La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación, si en este plazo la Administración Municipal no ha negado la radicación, ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y

c) Certificaciones las solicitudes: certificaciones sobre hechos que consten a la Administración y sobre todo actos de la misma, en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a términos específicos en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los (5) cinco días siguientes a su presentación.

ARTÍCULO 182. - De las notificaciones. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el decreto Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTÍCULO 183. - Del registro de permisos y raditaciones. De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del decreto Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adiciónen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y raditaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro de los dos meses siguientes, a partir de

la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de La Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la Administración Municipal que este fue registrado dentro del término.

La Oficina de Planeación Municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

Parágrafo. - Aunque se ha cumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el denso, la servidumbre ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal

ARTÍCULO 184. - Requisitos para el registro de personas naturales y jurídicas. Para obtener el registro de que trata el literal a) del Artículo 189 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía Municipal, solicitud en formato suministrado por la Administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTÍCULO 185. - Naturaleza y efectos del registro. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

Parágrafo. - El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos - Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

ARTÍCULO 186. - Del recibo y la radicación de documentos para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la Oficina de Planeación Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 189 numeral b) del presente Acuerdo, se autoriza la radicación con las firmas correspondientes, en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se declara expresa constancia de las advertencias realizadas por la Administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido para los fines de este artículo la Oficina de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

Parágrafo 1- La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

Parágrafo 2. Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 179 del presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTÍCULO 187. - Obligaciones de las organizaciones populares de vivienda. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda Organización Popular de Vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia

1 Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

2 Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.

Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

- a) Número de afiliados
- b) Requisitos para el ingreso al programa
- c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto
- d) Derechos y deberes de los afiliados
- e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
- f) Régimen disciplinario.
 1. Causales de sanción
 2. Clases de sanciones.
 3. Organos competentes para imponer sanciones.
 4. Procedimiento para sancionar
- g) Forma y termino de devolución de las cuotas de vivienda

4. Presentar anualmente al Municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:

- a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.
- b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio

7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 188. - Asesoría de la administración municipal a las organizaciones populares de vivienda. De conformidad con el Artículo 8 del Decreto 2391 de 1989, las Organizaciones Populares de Vivienda antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere

La Oficina de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos:

- a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal.
- b) Localización del predio con respecto al Perímetro de Servicios Públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva.
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Municipio.

ARTÍCULO 189. - Requisitos para el permiso de captación. La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la oficina de Planeación Municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio
Nombre del plan y la ubicación del mismo.

- a) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- b) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- c) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- d) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- e) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos:
 - 1. Valor del terreno.
 - 2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
 - 3. Costo de honorarios de diseños y asesorías.
 - 4. Ingreso por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
 - 5. Inversión de los recursos que se captan.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- f) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- g) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTÍCULO 190. - Expedición del permiso de captación. Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

ARTÍCULO 191. - Cambios en el proyecto inicial de las organizaciones populares de vivienda. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la Organización Popular de Vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Oficina de Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f) g) y h) del Artículo 189 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTÍCULO 192. - Comunicación de modificaciones. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la Oficina de Planeación Municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La Oficina de Planeación Municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

ARTÍCULO 193. - Del permiso de escrituración. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el Municipio, al igual que verificará que la Organización Popular de Vivienda se encuentre a paz y salvo con el Municipio.

En virtud de este permiso, las Organizaciones Populares de Vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTÍCULO 194. - Ingresos de las organizaciones populares de vivienda. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo, a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTÍCULO 195. - Control del otorgamiento de créditos. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 196. - Cancelación del registro de personas naturales o jurídicas a solicitud del interesado. De conformidad con el Artículo 3 del Decreto - Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTÍCULO 197. - Cancelación oficiosa del registro. la Oficina de Planeación Municipal cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la ley 66 de 1968 del decreto 2610 de 1979 o normas que los adicionen modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 198. - Presentación de quejas. Las quejas deberán ser presentadas ante la Alcaldía Municipal en la forma establecida por el código contencioso administrativo fundamentado las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda consignando en el escrito el domicilio y la dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTÍCULO 199. - Trámite de quejas. Cumplidos los requisitos señalados en el Artículo anterior se podrá ordenar la practica de un visita por parte de un funcionario autorizado por la Oficina de Planeación Municipal quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en término de (5) días contados desde su recibo, rinda los descargos correspondientes; si las explicaciones rendidas no son satisfactorias se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la Administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la Oficina de Planeación Municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

Parágrafo.- Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta

ARTÍCULO 200. - Sanciones. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y Organizaciones Populares de Vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se compruebe que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las Autoridades Municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 201. - Audiencia de conciliación. En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la Oficina de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurran a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la Oficina de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

Parágrafo 1- Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

Parágrafo 2 - Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

ARTÍCULO 202. - Infracciones urbanísticas. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

ARTÍCULO 203. Sanciones urbanísticas. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1 Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por La Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas. Sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2 multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad

con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo

3 Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4 Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las Autoridades Municipales, además de la demolición, del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señalan.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo 1. - Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios

Parágrafo 2. - El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 204. Adecuación a las normas. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas

tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1 de artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3 del Artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1 del artículo anterior.

ARTÍCULO 205.- Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTÍCULO 206. Restitución de elementos del espacio público. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO 207. Restitución de los servicios públicos domiciliarios. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 208. Expedición de resoluciones de permisos y sanciones. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo

Parágrafo. - El Alcalde, podrá señalar mediante resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes

ARTÍCULO 209. Registros y radicaciones. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal

ARTÍCULO 210. Respuestas a solicitudes y consultas. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

Capítulo 1

POLÍTICAS, PROGRAMAS Y ACCIONES

ARTÍCULO 211. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del Municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

Para los fines del presente Acuerdo la política de corto y mediano plazo de Ordenamiento Territorial para el suelo rural, es orientar los mecanismos que permitan generar condiciones de bienestar a la población establecida en los asentamientos rurales, fortalecer los vínculos municipales en todas sus esferas y garantizar la cobertura de los servicios que el Estado presta a la totalidad de la población del municipio. :

Objetivos

- Establecer parámetros para el adecuado desarrollo de los sectores rurales.
- Construir mejores bases para el desarrollo de sector rural a partir de brindar mejores oportunidades.
- Establecer las bases para generar condiciones de permanencia en los sectores rurales a partir de la adecuada prestación de los servicios del Estado.
- Generar equidad en la intervención municipal frente al sector agrario.

- Fomentar el desarrollo rural como premisa para la consolidación económica municipal.

Sus estrategias y acciones serán:

Estrategia 1: Dotar a los centros poblados y concentraciones de vivienda rurales de la infraestructura y el equipamiento necesario para el desarrollo de la población. Para esto se definen acciones de:

- ? Señalamiento de la infraestructura necesaria para el desarrollo vial
- ? Señalamiento del equipamiento necesario para el desarrollo de los centros poblados y de su población relacionada.
- ? Construcción y dotación de infraestructura para la adecuada atención en educación y salud.

Estrategia 2: Establecer acciones estructurales que orienten el adecuado desarrollo de las áreas rurales, mediante acciones de:

- ? Fomentar el establecimiento de sistemas de producción agro-silvo-pastoriles que garanticen un aprovechamiento más integral y sostenido del suelo.
- ? Protección y manejo racional de los ecosistemas boscosos, humedales y ciénagas existentes en la jurisdicción
- ? Recuperación y protección de las microcuencas abastecedoras de acueductos y áreas de retiro ribereñas.
- ? Capacitación y asistencia a las comunidades rurales en torno al manejo sostenible del recurso suelo
- ? Sensibilización ambiental en centros poblados y comunidades rurales
- ? Articulación con los municipios vecinos y con la Corporación Autónoma Regional para la protección y administración de los recursos naturales que son objeto de interés común para los diferentes entes territoriales.

Estrategia 3: Fortalecer el sector rural como premisa para el adecuado desarrollo socioeconómico municipal. Por medio de acciones de:

- ? Adelantar gestiones tendientes a la consecución de los predios para el desarrollo de actividades agrícolas diversificadas y sostenibles, acorde con los parámetros de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) de tipo campesino.
- ? Tecnificación y diversificación de la actividad ganadera, e incorporación de tierras ganaderas a la agricultura dando prelación a la producción de cultivos asociados.
- ? Fortalecer la economía campesina garantizando asistencia técnica y apoyo financiero a los pequeños campesinos.
- ? Crear un Centro Agroambiental en el sector de Hacienda Nápoles, para la investigación y fomento de alternativas agropecuarias apropiadas para el Magdalena Medio, compaginado con actividades de agroturismo y ecoturismo.
- ? Ordenar la actividad pesquera artesanal sobre los ríos Magdalena y Claro Cocorná – Sur, en coordinación con las entidades de orden nacional y regional responsables del manejo de los recursos hidrobiológicos.
- ? Organizar, reubicar, capacitar y asistir a la minería de subsistencia y pequeña minería existente en las márgenes e islas del Río Grande de la Magdalena.

? Estimular el desarrollo industrial y agroindustrial a partir de los recursos existentes y potenciales del territorio (lácteos, pieles, arcillas, frutales y concentrados entre otros).
 ? Articulación del sector turístico al contexto regional, nacional y mundial, a partir del potencial natural y paisajístico, y de la infraestructura de servicios existente.
 ? Capacitación permanente de la población económicamente productiva en las artes y labores que en su momento demanden los sectores productivos que jalonarán el desarrollo del municipio (agropecuario, forestal, minero, industrial, turístico y de servicios en general).

ARTÍCULO 212. Programas y proyectos: En el marco de las políticas territoriales y complementarias de largo plazo establecidas en los Artículos 12 y 13 de este Acuerdo y las de corto y mediano plazo definidas en el artículo anterior, se establecen los determinan los siguientes programas y proyectos:

En el marco de la política ambiental

Actividades Productivas Ambientalmente Sostenibles
Establecimiento de huacales con fines comerciales y de protección.
Fomento de sistemas de producción agroforestales y silvopastoriles.
Fomento a producción de especies vegetales promisorias con posibilidades comerciales e industriales.
Establecimiento de plantaciones forestales protectoras - productoras subsidiadas a través del Certificado de Incentivo Forestal y fortalecimiento de incentivos para la conservación.
Fomento de agricultura biológica.
Conservación y Recuperación de los Recursos Naturales
Recuperación de microcuencas abastecedoras de acueductos de centros poblados y acueductos verticales.
Registro de áreas de protección ecológica del municipio de Puerto Triunfo en el catastro minero nacional.
Enriquecimiento de rastrojeras con especies forestales.
Diagnóstico y Cuantificación del Recurso Natural Municipal
Instrumentación de microcuencas para determinar el potencial hidrológico del municipio (rafors y estaciones pluviométricas).
Inventario de flora y fauna.
Conformación de un Sistema Ambiental Municipal (SIAM).
Educación y Sensibilización Ambiental
Educación Ambiental a los diferentes sectores de la comunidad del municipio de Puerto Triunfo y formación en el cumplimiento y aplicación de las normas ambientales.
Adecuación de infraestructura para la sensibilización y percepción ambiental.

En el marco de la Política de prevención y atención de desastres

Creación y fortalecimiento del Sistema Municipal para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres.
Fortalecimiento del Comité y creación del fondo para la prevención y atención de desastres para el municipio.
Elaboración y puesta en marcha del plan municipal para la prevención y atención de

desastres.
Aplicación de la Ley 322 de 1996 en lo referente a la creación de un cuerpo municipal de bomberos.
Creación y/o contratación y dotación del cuerpo de bomberos del municipio de acuerdo con lo establecido por la ley 322 de 1996.
Fortalecimiento de los Organismos de socorro, defensa civil.
Identificación y/o Actualización de las Zonas que se Encuentran en Alto Riesgo por Fenómenos de Origen Natural.
Evaluación de las condiciones de vulnerabilidad y riesgo en el municipio
Identificación, Control, mitigación y/o reubicación de las viviendas asentadas en zonas de alto riesgo.
Generación de Procesos Permanentes de Educación, Participación y Entrenamiento en Comunidades y Empresas
Capacitación en prevención y atención de desastres y fomento de una cultura de la prevención en la comunidad.
Prevención y Atención de Desastres en diferentes centros educativos (escuelas, colegios, administración).

En el marco de una política de Desarrollo Económico

Seguridad Alimentaria
Orientación técnica y apoyo al fortalecimiento de los cultivos agrícolas tradicionales: mejoramiento y manejo integral de los cultivos del maíz, frijol y yuca bajo sistemas asociativos de producción; al igual que otros cultivos orientados a la complementación básica alimentaria.
Orientación técnica y apoyo al mejoramiento y fortalecimiento de los cultivos comerciales.
Orientación técnica y apoyo a la actividad pecuaria: ganadería, avicultura, piscicultura, porcicultura, cunicultura, apicultura, entre otros, con carácter para el autoconsumo y con carácter comercial.
Desarrollar una Base de Datos Agroambiental y Apoyo a la Producción Agropecuaria
Montaje e implementación del Sistema de información Agropecuaria y Ambiental del Municipio de Puerto Triunfo.
Implementación y Puesta en Marcha del Centro Agroambiental de desarrollo integral sostenible.
Fortalecimiento a los Sectores Secundario y Terciario.
Apoyo al sector secundario o al sector de la transformación
Promoción y capacitación de la población en el fortalecimiento de los sectores secundario y terciario de la economía

En el marco de la Política para el Establecimiento de un Sistema de Comunicación Municipal y Regional

Jerarquización Vial
Construcción de un Plan Vial Subregional.
Ajuste de Especificaciones de las Vías de Acuerdo con su Jerarquía
Corrección de trazados en los tramos de vías que están ubicados en zonas de amenaza por inundación, paralelos y cercanos al cauce de los ríos.

Construcción de obras de drenaje y subdrenaje.
Ampliación de secciones angostas.
Establecimiento de cobertura vegetal en las áreas de retiro a vías.
Pavimentación de Vías
Pavimentación de vías atendiendo las demandas derivadas del primer periodo de ejecución del EOT
Pavimentación de vías atendiendo las demandas derivadas del periodo final de ejecución del EOT
Programa de Mantenimiento
Exploración de fuentes de materiales aluviales e in situ, para suministro de material de afirmado y construcción de obras de drenaje y protección en las carreteras del municipio.
Implantación de un programa de mantenimiento periódico en la vía troncal Medellín - Bogotá, consistente en cubrimiento de baches, limpieza de obras de drenaje y protección.
Desarrollo de un programa a nivel municipal de mantenimiento consistente en el suministro periódico de material de afirmado para las vías destapadas utilizando las fuentes de materiales que al explorarse resulten factibles de explotar.

En el marco de una política de Asentamientos Humanos y Vivienda

Fortalecimiento de Centros Poblados
Construcción de vivienda nueva para atender el déficit habitacional generado por reubicaciones.
Plan de mejoramiento integral de vivienda rural.
Formulación y ejecución de Planes Especiales
Ampliación de cobertura en electrificación y servicios públicos rurales.

En el marco de la Política de Espacio Público

Manejo integral del espacio público
Estudio integral urbano - regional, de fajas y corredores estructurantes para determinar que sectores específicos pueden vincularse a la propuesta de espacio público.
Afectación urbanística de zonas y sectores identificados en el suelo rural y urbano para integradas al espacio público.
Estudio de franjas y sectores ya afectados por considerarse suelos de amenaza o riesgo, o de retiros obligados por la ley, buscando su posible vinculación a la propuesta general interviniéndolas como áreas de uso y disfrute público.
Recuperación de espacio público
Recuperación de áreas de retiro a los corredores viales y a las corrientes naturales.
Establecimiento de cobertura vegetal en las zonas de retiro a ríos.
Construcción de espacio público
Mejoramiento integral de los espacios públicos existentes y los habilitados para conformar la propuesta de microcluster turístico, con dotación básica para aquellos que no poseen ninguna obra de adecuación.
Ejecución de Planes Especiales

En el marco de una política de Servicios Públicos

Creación y Fortalecimiento de los Sistemas de Saneamiento Básico
Mantenimiento, Cambio e instalación de sistemas de acueducto de acuerdo con dinámicas de cada asentamiento rural
Funcionamiento óptimo de bocatomas y sistemas municipales de acueductos rurales
Construcción de acueductos veredales.
Conservación y mejoramiento de las cuencas abastecedoras de acueductos
Ahorro y uso eficiente del agua.
Sistema de tratamiento de aguas residuales en zona rural - Planes Maestros
Alternativos-
Disposición final de desechos sólidos – desarrollo del MIRS -
Proyecto subregional de reciclaje
Crear y capacitar a los miembros de los comités de desarrollo y control social en la legislación de los servicios públicos
Campañas de comunicación y divulgación sobre el manejo de los residuos sólidos y líquidos (ver proyecto en la dimensión socio cultural).
Formación en el manejo artesanal de algunos desechos sólidos.

En el marco de la Política de Desarrollo Sociocultural

Mejoramiento de la Salud a Nivel Territorial
Fortalecimiento integral de la salud a nivel territorial.
Formación para la legislación, valoración y apropiación de los servicios públicos.
Atención y prevención a la problemática de maltrato, desequilibrios emocionales y problemas de valoración de la población.
Fortalecimiento de la atención en salud y creación de una base de datos para ésta área a escala municipal.
Educación para la higiene y los buenos hábitos en el entorno familiar y social del municipio de Puerto Triunfo.
Fortalecimiento y apoyo a la Educación
Articular proyectos educativos y culturales a los programas productivos orientados hacia la valoración y mejor utilización de los recursos naturales (el bosque y el agua en particular).
Fortalecimiento de las organizaciones comunitarias existentes con el fin de abrir el espectro de acción de ellas, trascendiendo el universo productivo e incidiendo en otras esferas del desarrollo social y el mejoramiento de la calidad de vida (obras de infraestructura, proyectos ecológicos, etc)
Ampliar y especializar la educación acorde con las necesidades de desarrollo del municipio.
Promoción de la formación de líderes, organizaciones y la educación especializada (formal y no formal) de acuerdo con las necesidades de cada zona.
Evaluación del déficit de cobertura educativa por establecimientos y localidades.
Juventud y Tercera Edad
Apoyo a la población joven del municipio de Puerto Triunfo
Atención a la población mayor de 50 años en el área urbana y rural del municipio de Puerto Triunfo.
Formación para la legislación, valoración y apropiación de los servicios públicos.
Atención y prevención a la problemática de maltrato, desequilibrios emocionales y problemas de valoración de la población

Atención, formación y concientización de la población desplazada en los procesos productivos y de socialización en el ámbito municipal
Patrimonio Cultural
Identificación, promoción y socialización de los elementos socioculturales locales en el proceso educativo de las nuevas generaciones del municipio
Realizar el Diagnóstico, Evaluación y Declaratoria del Sitios de Interés y /o Patrimonio Cultural, de Carácter Histórico, Ambiental, Paisajístico y Arquitectónico del Municipio de Puerto Triunfo.
Fortalecimiento, apoyo y generación de espacios para las actividades culturales del municipio de Puerto Triunfo.

En el marco de la Política de Desarrollo Institucional

Fortalecimiento y Mejoramiento de la Estructura Político-Administrativa del Municipio
Promoción y constitución del Comité Subregional de Asuntos Limitrofes.
Propuesta de Ordenamiento Territorial
Creación e implementación de la Red para la Modernización y el Desarrollo Institucional (R.D.I.) en los municipios de la Subregión Bosques.
Diseño e implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio a partir del trabajo por proyectos.
Fortalecimiento de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM) y la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA).
Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias.
Fortalecimiento de las instituciones del Estado y el repensar de los partidos políticos como expresión de los anhelos colectivos.

Capítulo 2

De los Usos del suelo rural

ARTÍCULO 213. Definición de usos. La zonificación de usos del suelo en el marco de las políticas del Artículo 12 y expresada en el mapa Zonificación de usos y tratamientos del Suelo Rural que hace parte integral de este Acuerdo, está definida de la siguiente manera:

En cada una de las unidades definidas en la zonificación, se establece una reglamentación y gestión acorde a la vocación de usos identificados, definiendo las siguientes categorías de uso:

Uso principal: Es el uso que define la función y carácter central de la unidad, ofrece mayores ventajas desde el punto de vista ecológico, económico, social y político.

Uso complementario: Es aquel que no contradice el principal y que por su armonía y reciprocidad puede compatibilizar.

Uso restringido: Uso que puede darse en una zona con claros criterios de control en cuanto a límite e intensidad del manejo, están supeditados a permisos y condicionamientos específicos por parte de las entidades territoriales y ambientales.

Uso prohibido: Actividades o usos que no pueden localizarse dentro de determinada zona, por considerarse incompatibles con los usos aceptados, así como con los propósitos de la conservación ambiental.

De este modo, la reglamentación propuesta para cada una de las zonas descritas en los documentos técnicos de soporte, delimitadas en el artículo 23 de este Acuerdo y que aparece en el mapa de Propuesta de zonificación de usos y tratamientos del suelo rural, comprende:

ARTICULO 214. Reglamentación de usos en la Zona forestal y con potencial minero

Uso principal

- Bosques productores y protectores- productores en suelos con pendientes por encima del 30%. La explotación de los bosques debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.
- Sistemas agro-forestales en terrenos con pendientes entre el 15 y el 30%.
- Pequeña, mediana y gran minería sujetas a Plan de Manejo Ambiental y Licencia Ambiental.

Usos complementarios

- Sistemas silvo-pastoriles y agro – silvo-pastoriles, en terrenos con pendientes menores del 30%.
- Actividades turísticas planificadas y otras actividades de servicios asociadas al corredor vial Medellín – Bogotá.
- Zootecnia y producción de especies pecuarias menores
- Agroindustria, industria forestal e industria minera ajustada a la normatividad ambiental
- Vivienda rural o campestre de baja densidad, respetando retiros viales y ribereños.

Usos restringidos

- Los cultivos transitorios y el pastoreo deben limitarse a terrenos con pendientes suaves (menores del 15%)
- Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

- Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.
- Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

ARTICULO 215. Reglamentación de usos en la Zona agro-silvo-pastoril

Uso principal

- Bosques productores y protectores- productores en suelos con pendientes por encima del 30%. La explotación de los bosques debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.
- Sistemas silvo-pastoriles, agro-forestales y agro-silvo-pastoriles, en terrenos con pendientes menores del 30%.

Usos complementarios

- Actividades turísticas planificadas y otras actividades de servicios asociadas al corredor vial Medellín – Bogotá.
- Zootiaderos
- Agroindustria, industria forestal e industria minera ajustada a la normatividad ambiental
- Vivienda rural o campestre de baja densidad, respetando los retiros viales.
- Pequeña, mediana y gran minería sujetas a Plan de Manejo Ambiental y Licencia Ambiental.

Usos restringidos

- Los cultivos transitorios y el pastoreo deben limitarse a terrenos con pendientes suaves (menores del 15%)
- Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

- Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.
- Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

ARTICULO 216. Reglamentación de usos en la Zona Mixta

Uso principal

- Producción agropecuaria y sistemas silvo-pastoriles, agro-forestales y agro-silvo-pastoriles, en terrenos con pendientes menores del 30% .
- Establecimiento de bosques productores y protectores - productores, con aprovechamiento forestal sujeto a su respectiva licencia.
- Exploración y explotación minera ajustada a los requerimientos ambientales

a) Usos complementarios

- Actividades turísticas planificadas y otras actividades de servicios asociadas a los corredores viales.
- Zootiaderos
- Agroindustria, industria forestal e industria minera ajustada a la normatividad ambiental
- Vivienda rural o campestre de baja densidad, respetando retiros viales y ribereños.

Usos restringidos

- Los cultivos transitorios y el pastoreo deben limitarse a terrenos con pendientes suaves (menores del 15%)
- Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

- Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.
- Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.
- Asentamientos humanos sobre retiros viales o ribereños y otras áreas que estipule la reglamentación de suelos de protección.

Capítulo 3

Del manejo de parcelaciones rurales

ARTÍCULO 217. Normas para la parcelación de inmuebles dentro del área rural del municipio. En cuanto a procedimientos, impuestos de construcción, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan, teniendo en cuenta lo siguiente:

En la fórmula del Artículo 170 se tomará el índice *i* que corresponde a estrato 6 cuando se trate de construcciones para fincas de recreo. En este caso se considera área construida toda obra de infraestructura sobre el terreno, tales como: canchas, patios, piscinas, establos etc. Para vivienda rural diferente a la de recreo se considerará el índice *i* correspondiente al estrato de acuerdo con la clasificación del SISBÉN o a la estratificación rural cuando esta se implemente.

La liquidación de expensas para parcelaciones rurales considerará en la fórmula del Artículo 170 el área en hectáreas multiplicada por 10 y tomará el valor del índice *i* de la siguiente manera:

TIPO DE PARCELA	INDICE (i)
Parcela de recreo	10
Parcela agrícola	5

c) Área mínima de parcela: Para las parcelas campestres, el área mínima de parcela es de 10.000 metros cuadrados. Se fija este tamaño de parcela tomando en consideración el área requerida para el sistema pozo séptico con campo de infiltración, de tal forma que se logre un control en la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Este mínimo de 10.000 metros cuadrados podrá ser ampliado, según las exigencias de disposición de aguas residuales adecuada y la disponibilidad del recurso en la zona. El índice máximo de ocupación es del 15% del área total. Para la parcela agropecuaria el área mínima será la establecida en el estudio de la unidad agrícola familiar (UAF), realizado por la UMATA y el cual se tomará como un anexo al presente Acuerdo.

d) Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce, esta debe tener visto bueno de la UGAM y ser aprobada por CORNARE.

A partir de la línea de creciente máxima se deja un retiro de 30 MS, con destino a protección boscosa y 10 MS adicionales hasta la línea de parámetros de la parcela.

Vías y accesos obligatorios: La Oficina de Planeación Municipal señalará las vías y los puntos de acceso obligados sobre el terreno a parcelar, que sea necesario reservar para el plan vial regional y Municipal. Todas las vías de acceso a la parcelación serán de dominio público.

Las vías al interior de cada parcela serán de dominio privado, y su sostenimiento correrá a cargo de los usuarios.

f) Los accesos a la parcelación deben estar resueltos de manera que no ocasionen conflictos de circulación en las horas de tráfico.

g) Las especificaciones de las vías, deben ajustarse a las normas generales establecidas por la Secretaría de Obras Públicas Departamentales, el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (M.O.P.T.) y las que están consignadas en el presente Acuerdo.

h) El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de incorporación de la parcelación a los sistemas de acueducto y alcantarillados urbanos o rurales existentes o futuros.

i) Todas las obras de infraestructura de servicios públicos serán construidas por el parcelador, inclusive cuando se trate de soluciones individuales para disposición de aguas residuales (pozos sépticos, de infiltración, etc.).

j) Cuando no se utilice el acueducto Municipal, es CORNARE la entidad competente para otorgar el certificado de concesión de aguas y de aprobar los sistemas propuestos de captación y distribución de aguas de abasto.

k) Para el diseño y construcción de los acueductos, se regirán por el reglamento de agua potable y saneamiento básico, RAS/98.

l) Toda parcelación debe presentar a CORNARE el proyecto de disposición de aguas residuales, con los correspondientes estudios Geomorfológicos, de percolación y permeabilidad, etc. Del suelo que respalde las soluciones propuestas para cada parcela, en caso de solución individual el proyecto de red de alcantarillado, con el correspondiente tratamiento de afluente final.

m) Debe tramitarse ante la Empresa prestadora del servicio de Energía, lo concerniente a la comprobación del sistema de redes de distribución. Las líneas de conducción eléctrica deben ser tendidas a lo largo de las vías públicas, a costo del parcelador. El servicio sólo se prestará cuando la parcelación haya cumplido con todas las exigencias Nacionales, Departamentales y Municipales. Visto bueno que exigirá la entidad que preste el servicio.

n) Las parcelaciones construídas o en construcción al momento de la aprobación del presente Acuerdo, que no hayan cumplido con las normas legales preexistentes, tendrán plazo de doce meses para la presentación de los certificados requeridos. Vencido este plazo, el Alcalde dará aviso a la entidad respectiva a fin de que se tome la medida contemplada en cada caso.

Retiros frontales según la jerarquía de la vía y de acuerdo con las normas generales indicadas.

ARTÍCULO 218. De los usos en parcelaciones

Usos Permitidos: Una vivienda para el usuario y una adicional si hay mayordomo, En la parcela de recreo huerta casera y reforestación. En la parcela agrícola explotaciones agrícolas y pecuarias conforme los usos del suelo establecidos en el presente acuerdo.

Usos restringidos: Explotación artesanal hasta 5 trabajadores, siempre que no produzcan residuos tóxicos de alta concentración, ni produzcan ruidos o vibraciones de maquinaria perceptibles, en propiedades colindantes; comercio artesanal y minorista básico, explotaciones pecuarias y especies de animales menores.

Los retiros forestales, laterales y de fondo sólo podrán usarse en cultivos limpios, jardines o arborización. Pueden usarse para el acueducto, energía, teléfono y para pago de alcantarillados. No se permite su uso para campos de infiltración de pozos sépticos.

Controlarán los usos restringidos las entidades competentes: la UMATA y Planeación Municipal.

Usos prohibidos: Industria artesanal con más de 5 trabajadores, industria mediana o industria pesada.

s) El parcelador tiene la obligación de poner en conocimiento del propietario las normas que deben cumplirse en la construcción de la vivienda.

Capítulo 3

De la Infraestructura vial y de servicios básicos

ARTÍCULO 219. De la comunicación vial urbano-rural. Es el sistema vial que conecta la zona urbana con las diferentes veredas que constituyen la zona rural del municipio.

ARTÍCULO 220. De la jerarquía del sistema vial rural. Para la comprensión de los componentes del sistema vial rural, se distinguen:

- Vías primarias rurales, aquellas que comunican las veredas entre sí y con las áreas

urbanas del municipio

- Vías secundarias, como su nombre lo indica, las que se desprenden de las vías primarias y dan el acceso directo a las veredas. En general, son las demás vías para uso integrado del vehículo, el animal y el peatón.
- Caminos, aquellos que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes en forma individual o de grupos.

TITULO IV

DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

Capitulo 1.

De los planes parciales.

ARTÍCULO 221. Concepto. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, y de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Podrán ser formulados en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y presentados ante las autoridades de Planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, dentro de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388 de 1997 y teniendo en cuenta los criterios, directrices y parámetros allí definidas.

Parágrafo 1: La Oficina de Planeación y Obras Públicas municipales será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia de un proyecto de plan parcial. Igualmente será la responsable de presentarlos al Consejo Municipal de Planeación y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresan sobre tales proyectos.

Parágrafo 2 La Alcaldía Municipal aprobará los planes parciales siempre y cuando accion los parámetros y directrices aquí señalados y no contradigan las determinaciones ni las normas estructurantes de este Esquema de Ordenamiento.

ARTÍCULO 222. Criterios para definir áreas objeto de planes parciales. En la definición de las áreas objeto de planes parciales para el municipio de Puerto Triunfo se deben tener en cuenta estos criterios:

El Plan de Desarrollo vigente y el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial.

La coherencia con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo formuladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

La atención integral de problemas particulares de determinadas áreas urbanas o de expansión urbana.

El carácter morfológico homogéneo del área afectada.

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión y financiación que ofrecen las leyes.

La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 223. Contenido de los planes parciales. Deben incluir de acuerdo con las disposiciones reglamentarias sobre el tema, lo siguiente:

1. Definición de la política de desarrollo para el área objeto del Esquema, en función de su vocación, precisar los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orienten la respectiva intervención urbana.
2. Definición de la estrategia territorial que concrete las alternativas de planeamiento.
3. Definición de la estructura del sistema de espacio público que incorpore los sistemas estructurantes del Esquema de Ordenamiento.
4. Definición de los usos específicos del suelo y la forma de ocupación y aprovechamiento del suelo.
5. Estrategia de gestión que defina la manera como se llevará a cabo, tanto desde el punto de vista financiero como institucional, haciendo uso de los instrumentos que al respecto brinda la Ley 388 de 1997.
6. Descripción general de la intervención a realizar en el área objeto del plan.
7. Programación en el tiempo que defina los plazos para las distintas etapas de ejecución.
8. Simulación urbanística - financiera, mediante la cual se estudian los posibles escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico y de los costos y rentabilidad de la posible intervención, con miras a lograr la viabilidad del plan.
9. Posibles propuestas de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.
10. Normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, objeto del Plan.

Parágrafo 1. El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Triunfo definió Planes Parciales para los siguientes casos de atención:

A. Plan parcial para el mejoramiento integral en áreas urbanas.

Dirigido a los barrios identificados con esta clasificación en el suelo urbano. Se realizará a través acciones de adecuación de vías, construcción de redes de acueducto y alcantarillado, ampliación de redes eléctricas y de telefonía, equipamiento, amoblamiento urbano, adecuación y construcción de áreas de esparcimiento y mejoramiento de vivienda con adecuación de terrenos y la galización. De acuerdo con una definición inicial de acciones de consolidación de barrio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento de entorno.

B. Plan parcial para la adecuación de red vial básica urbana.

Se implementará a través de la ampliación de secciones de las vías donde sea posible – de acuerdo con las dimensiones recomendadas en esta formulación – construcción de obras de drenaje, apertura de vías hacia las zonas de desarrollo dentro del casco urbano y, la pavimentación de los tramos de vías donde la red de servicios públicos funcione adecuadamente y esté articulada con las conexiones domiciliarias.

C. Plan parcial para el manejo integral del espacio público (Red Caminera en los centros urbanos e integración de sitios de valor paisajístico en suelo rural).

Con la implementación de equipamiento colectivo e infraestructura básica en la cabecera municipal, la implementación de acciones viales como la definición de secciones, zonas verdes y antejardines, la reforestación de las márgenes de los caños, señalización y amoblamiento en cada uno de los corredores de actividad identificados, además de la recuperación de espacios públicos y zonas verdes dentro de los retiros establecidos para las corrientes de agua que recorren la cabecera, suponiendo estas acciones a corto plazo, de reubicación y/o manejo especial de zonas ocupadas con vivienda, la construcción de senderos peatonales, el establecimiento de cobertura vegetal, amoblamiento urbano e iluminación. Acciones con las cuales se pretende elevar el nivel de vida de la población, el embellecimiento del área urbana y la conservación del patrimonio natural municipal.

D. Plan parcial para la ocupación de las áreas de desarrollo recomendadas para programas de vivienda de interés social, espacio público y equipamientos sociales.

Debe estar orientado a la urbanización de las áreas identificadas para este uso en el área urbana, buscando un control de los desarrollos constructivos, las normas urbanísticas y la dotación con equipamientos colectivos que garanticen el bienestar social, el suministro y en, en general el desarrollo integral del individuo en sociedad.

E. Plan parcial para el manejo de las infraestructuras de servicio al transporte ubicadas en el centro urbano de Doradal sobre el corredor de la autopista.

Encaminado a establecer una reglamentación especial y complementaria a las disposiciones de este Acuerdo, para las áreas que en este momento presentan conflicto de uso por incompatibilidad con el uso residencial existente.

NOTA: Como anotación general, todas las zonas y sectores incluidos dentro de los límites de acción de los Planes Parciales a formular, deben considerarse afectados urbanísticamente y cualquier acción urbanística en ellos debe ser desarrollada dentro de los criterios del plan respectivo.

Parágrafo 2. El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Triunfo define además el equivalente a los Planes Parciales en suelo rural, y lo identifica con la denominación de Planes Especiales.

Desde el punto de vista instrumental, el Esquema de Ordenamiento del municipio de Puerto Triunfo, dada la importancia de su potencial rural dentro de estructura municipal y su relación directa con el río Grande de la Magdalena, propone algunos desarrollos específicos a través de unos planes denominados Planes Especiales, que incluyen entre

otros aspectos, disposiciones y acciones administrativas tales como incentivos de distinto tipo, gravámenes y desgravaciones, ayudas técnicas, etc.

En suelos de protección estos planes podrán estar encaminados a la definición de mecanismos para la preservación, tales como los incentivos e intervenciones del Estado para incidir sobre el sistema estructurante o precisar actuaciones sobre espacios degradados.

En lo referente a acciones específicas en el río Grande de la Magdalena y/o su área de influencia, el Municipio debe actuar en asocio con entidades de orden, regional, departamental, nacional e internacional, de acuerdo con las incidencias de cada propuesta.

Los planes especiales propuestos para la gestión y planificación complementaria del suelo rural del municipio de Puerto Triunfo, son los siguientes:

- A. Plan Especial para el manejo de las áreas de protección del recurso hídrico.
- B. Plan Especial para la preservación y manejo de los ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad.
- C. Plan Especial para la protección de las áreas para el abastecimiento de la población y los procesos productivos.
- D. Plan Especial para el manejo y protección de las áreas insulares del río Grande de la Magdalena.
- E. Plan Especial para la atención socioeconómica de las comunidades dedicadas a labores extractivas de subsistencia
- F. Plan Especial para la reserva de áreas y estudio de prefactibilidad de un puerto multimodal en la vereda Santiago Berrio.
- G. Plan Especial para integración y adecuación de las vías: Autopista –Puente Iglesias, y Estación Cocorná – Puente Iglesias, al sistema de comunicación municipal, y su conexión intermunicipal con Puerto Nare, San Carlos y San Luis.
- H. Plan Especial para la recuperación del espacio público en las franjas de protección de los corredores viales: Ferrocarril del Atlántico y Autopista Medellín – Bogotá
- I. Plan Especial para la formulación del Plan Maestro de Turismo Ecológico en el municipio de Puerto Triunfo
- J. Plan Especial para el aprovechamiento y manejo racional del Río Grande de La Magdalena en coordinación con CORMAGDALENA.
- K. Plan Especial para el mejoramiento y/o desarrollo de los sistemas de agua potable y saneamiento básico en los asentamientos rurales (concentraciones de vivienda y centros poblados) del municipio

L. Plan Especial para Plan Especial para el desarrollo del MIRS (Sistema de Manejo Integral de Residuos Sólidos) en el municipio

M. Plan Especial para el mejoramiento integral de la vivienda rural

Capítulo 2.

De las unidades de actuación urbanísticas.

ARTÍCULO 224. Concepto de unidad de actuación urbanística. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el plan parcial, la cual, debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano o 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 cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 1 Las unidades de actuación urbanística son en síntesis, formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras que se formulan en los planes parciales que desarrollarán las disposiciones del Esquema de Ordenamiento territorial.

Parágrafo 2 Los planes parciales serán el único instrumento para definir las unidades de actuación urbanística, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 225. Criterios y procedimientos adoptados para la delimitación y caracterización de unidades de actuación urbanística. Teniendo en cuenta la definición legal del artículo anterior, la unidad de actuación urbanística requiere:

1. En cuanto a su área, que ésta sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Esquema de Ordenamiento y del Plan Parcial para esta determinada zona.
2. Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.
3. Debe acompañarse el proyecto con los estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustenten.
4. Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.
5. Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

Parágrafo 1 La unidad de actuación urbanística debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprende un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

ARTÍCULO 226. Unidades de actuación urbanística. Las Unidades de Actuación Urbanística según el Esquema de Ordenamiento Territorial, se refieren a la forma como deben ocuparse las áreas de desarrollo identificadas en cada centro urbano y especializadas en los mapas

Parágrafo 1 Los respectivos planes parciales definirán con precisión las áreas que conformarán cada unidad de actuación a ser desarrolladas como una unidad de planeamiento y propondrán los instrumentos para su conformación.

Parágrafo 2 En un plan parcial podrán definirse varias unidades de actuación urbanística.

Parágrafo 3 En el municipio de Puerto Triunfo no se definen unidades de actuación urbanística al momento de la aprobación de este Acuerdo, pero podrán ser establecidas siguiendo las normas vigentes sobre la materia, durante su tiempo de vigencia, siguiendo los pasos respectivos.

Capítulo 3.

De otros instrumentos y modalidades de gestión.

ARTÍCULO 227. De los instrumentos de gestión del suelo. Son los mecanismos que permiten institucionalizar y ejecutar en la práctica las distintas acciones urbanísticas que se proponen en el Esquema de Ordenamiento Territorial en los términos de la Ley 388 de 1997, para su utilización por parte de las autoridades locales.

ARTÍCULO 228. Tipología de instrumentos. En concordancia con la Ley 388 de 1997, se establecen los siguientes instrumentos

1. Instrumentos para la adquisición del suelo:

1.1. **Enajenación voluntaria.** Una vez se haga la declaratoria de utilidad pública acorde con alguno de los motivos enunciados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se podrá proceder al mecanismo de enajenación voluntaria en los términos que la misma Ley establece.

1.2. **La expropiación judicial.** El municipio podrá adquirir, cuando no se llegue a un acuerdo para una enajenación voluntaria de inmuebles que han sido declarados de utilidad pública o interés social mediante la expropiación judicial.

1.3. **La expropiación por vía administrativa.** En caso de que existan condiciones especiales de urgencia, siempre dentro de los criterios de la Ley, se podrá proceder mediante este instrumento.

2. **Instrumentos para modificar la estructura predial.** La redefinición de predios al interior de una unidad de actuación urbanística para lograr una mejor repartición de cargas y beneficios, podrá lograrse mediante:

2.1. **El sistema de reajuste de tierras,** que consiste en englobar diversos lotes de

terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía y teléfonos, en caso de incorporación de suelo de expansión.

2.2. El sistema de integración inmobiliaria para suelo urbano en tratamientos de redesarrollo o renovación, y luego desarrollados por la Ley 388 de 1997.

3. Instrumentos para el reparto equitativo de cargas y beneficios. Son los mecanismos que deberán establecer los esquemas de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen, fundamentados en el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Estos mecanismos son:

3.1. Las unidades de actuación,

3.2. La compensación urbanística

3.3. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Parágrafo. Otórganse facultades al Alcalde para que en el término de 6 meses contados a partir de la vigencia de este Acuerdo, desarrolle las normas que permitan manejar estos instrumentos mediante la elaboración y acción de los planes parciales y de la determinación de las unidades de actuación urbanística que sean del caso en el marco del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 229. Concepto de compensación urbanística. Es el mecanismo mediante el cual el municipio y las autoridades ambientales podrán compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles definidos en el Esquema de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por esta carga derivada del ordenamiento, con el objeto de que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar esta conservación sin que el Estado tenga que adquirir tales inmuebles o terrenos.

Parágrafo. La Administración Municipal en concertación con las autoridades correspondientes definirá en un estudio posterior los elementos que concretarán tales compensaciones, sobre las distintas áreas o inmuebles motivo de esas definiciones de conservación. Para tal efecto el Alcalde presentará una propuesta de desarrollo normativo en este aspecto en un término de 6 meses posteriores a la adopción del E.O.T..

ARTÍCULO 230. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo. Es el instrumento mediante el cual la administración municipal podrá trasladar el potencial de construcción, expresado en índices de edificabilidad de un inmueble, al que se ha eliminado la concreción de tal derecho en virtud de un ordenamiento, a otro inmueble o terreno definido como receptor, de conformidad con objetivos y lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Al eliminar la concreción de tales derechos, estos se podrán convertir en títulos de desarrollo que podrán negociarse y ubicarse sobre otro inmueble. La administración municipal con la asistencia del Ministerio de Desarrollo deberá avanzar en el estudio detallado de estos instrumentos y presentar una propuesta normativa como desarrollo complementario del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 231. Del concepto de afectación legal de predios. Se entiende como tal, toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de

licencias de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental (artículo 37 de la Ley 9 de 1989)

Parágrafo. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6). En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

ARTÍCULO 232. De la afectación de predios. Para el desarrollo de los proyectos viales en el corto y mediano plazo, se afectan los predios comprometidos por los proyectos indicados en el artículo 79 del presente Acuerdo,

Parágrafo. La entidad pública que hace la afectación deberá notificarla personalmente al propietario y hacer la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Capítulo 4.

De los instrumentos de financiación.

ARTÍCULO 233. Concepto. Son aquellos dirigidos a la consecución de recursos que aseguren la ejecución de programas y proyectos estratégicos y prioritarios del desarrollo urbano del Municipio y pueden hacer parte de la estrategia de financiación del Esquema, acorde con las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

ARTÍCULO 234. La participación en plusvalía. Acorde con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se constituye en un instrumento de financiación en la medida en que debe destinarse a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 235. La participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio

Parágrafo. El Concejo Municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía, referidas al monto de la participación y al momento de hacerla exigible a las formas de pago y a la destinación de los recursos, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias al respecto.

ARTÍCULO 236. Contribución por valorización. Es aquella que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector

de la ciudad.

ARTÍCULO 237. Los pagarés y bonos de reforma urbana. Este instrumento consiste en la posibilidad que se da a las entidades públicas municipales de emitir títulos de deuda pública en los términos que establece la Ley como forma de pago de terrenos adquiridos por el Municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación. Los primeros y los segundos pueden ser destinados a la financiación de proyectos de desarrollo urbano en general.

ARTÍCULO 238. Fondos de compensación. La Administración municipal podrá constituir fondos para garantizar el pago de compensaciones, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

ARTÍCULO 239. Financiación para los programas y proyectos. Para la ejecución de los programas y/o proyectos la administración municipal emprenderá y/o continuará las siguientes acciones:

- Saneamiento fiscal de la Administración Municipal
- Austeridad en el gasto público
- Cooperación y trabajo mancomunado con el sector privado y la comunidad en general
- Reducción de los gastos de funcionamiento
- Incremento de la eficiencia en el recaudo
- Implementación del control ambiental y el cobro de las tasas ambientales por contaminación
- Total legalización del sector minero para el pago de las regalías y tasas por concepto de explotación de recursos no renovables
- Atracción de recursos del plan nacional de desarrollo e internacionales para el fomento y promoción de las pequeñas y medianas empresas
- Atracción de recursos que el plan nacional de desarrollo destina para Vivienda de Interés Social

Capítulo 5.

De las normas urbanísticas complementarias.

ARTÍCULO 240. Concepto. Son aquellas normas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución de dicho Plan. También son normas complementarias, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO 241. Normas urbanísticas complementarias. Son normas complementarias del Esquema de Ordenamiento Territorial entre otras según la Ley 388 de 1997:

1. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo.
2. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de redesarrollo o mejoramiento integral, que se aprobarán según las disposiciones de la Ley.

TITULO V

DEL PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 242. Concepto. Son las actuaciones sobre el territorio previstas en este Esquema de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el periodo de la actual Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Este programa de ejecución es de carácter obligatorio, según lo establecido por el artículo 18 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 243. Adopción del Programa de Ejecución. Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan de Desarrollo municipal y su correspondiente Plan trienal de inversiones; así como los contemplados en el Plan de inversiones que hacen parte del presupuesto general que el municipio aprobó para el año 2000. Estos proyectos se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal; se exceptúa el comprometer a través de este Acuerdo el programa de ejecución del próximo periodo de gobierno municipal 2001 - 2003, aunque sea considerado como corto plazo para los efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial. Para garantizar la ejecución del Esquema de Ordenamiento, el Plan de Desarrollo y el correspondiente plan trienal de inversiones del periodo 2001 - 2003 contendrá, entre otros, los proyectos y programas del corto plazo que se adopten con el presente Acuerdo.

TERCERA PARTE

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 244. Control y seguimiento del Esquema. La administración municipal por conducto de su Oficina de Planeación y Obras Públicas dispondrá lo pertinente para llevar a cabo un proceso continuo de seguimiento y evaluación del Esquema de Ordenamiento Territorial, de manera permanente a lo largo de la vigencia del mismo, con la participación

de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Municipal de Planeación, entidad asesora en esta materia y cuya función entre otras, es la de hacer el seguimiento al Esquema y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea el caso y dentro de los parámetros legales para el efecto.

ARTÍCULO 245. De la obligatoriedad del Esquema de Ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Esquema de Ordenamiento, a su desarrollo en Planes Parciales y a las normas complementarias que se expidan.

ARTÍCULO 246. De la vigencia y modificaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial. El contenido del Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá las vigencias que se señalan a continuación, en concordancia con lo establecido por la Ley 388 de 1997:

El Componente General de largo Plazo estará vigente hasta el fin de 2009; el componente general, urbano y rural de largo y mediano plazo estará vigente hasta el año 2006 y el componente urbano y rural de corto plazo estará vigente hasta el año 2003.

Parágrafo. El presente Esquema de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 y decretos reglamentarios, al vencimiento de las vigencias establecidas. No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Esquema, éste continuará vigente hasta tanto se proceda a su nueva formulación en los términos establecidos por la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 247. De los órganos de control, seguimiento y evaluación. Los órganos de seguimiento y control del Esquema son, de acuerdo a lo establecido por la ley 388 de 1997 los siguientes:

1. El Honorable Concejo Municipal que ejercerá el control político de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial
2. Los Consejos Municipales de Planeación que una vez finalizado el Esquema de Ordenamiento Territorial, tienen la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones cuando sea el caso.
3. Las Juntas Administradoras Locales que por Ley, tienen la función de velar por el desarrollo armónico de su territorio y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Esquema de Ordenamiento Territorial.
4. Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 248. De la participación comunal en el proceso siguiente a la adopción del Esquema.

Las organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

- Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en microzonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales, estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo,

regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público de acuerdo con las normas generales.

- Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Esquema.
- Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

ARTÍCULO 249. De la conformación de Comités. El alcalde determinará la conformación y composición de los Comités que se requieran para la adecuada ejecución del Esquema de Ordenamiento, teniendo en cuenta las instancias locales, regionales, departamentales y nacionales según sea el caso.

ARTÍCULO 250. De la adquisición y expropiación de inmuebles. Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y normas de uso del suelo establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando la Administración municipal decida utilizar el mecanismo de expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que lo hacen posible será la de la dirección Municipal de Planeación y Obras Públicas.

ARTÍCULO 251. Documentos anexos. Adóptense como anexos de este acuerdo en los términos de los Artículos 17 y 20 del Decreto 879 de 1998, los siguientes documentos:

1. Documento técnico de soporte, constituido por los siguientes informes

Diagnóstico
Formulación

2. El documento resumen

3. La información cartográfica
Los planos denominados así:

Diagnóstico

División Política Administrativa Municipio de Puerto Triunfo
Geológico
Geomorfológico
Amenazas de Origen Natural
Clasificación Agrológica de los Suelos
Isoyetas y Zonas de Vida
Hidroológico
Uso Actual del Suelo Rural
Estructurante General Rural
Amenazas de Origen Natural Cabecera Municipal Puerto Triunfo

Amenazas de Origen Natural para Puerto Perales
Amenazas de Origen Natural para Doradal
Amenazas de Origen Natural para Estación Cocorná
Amenazas de Origen Natural para Las Mercedes
Riesgos Cabecera Municipal de Puerto Triunfo
Riesgos Cabecera Puerto Perales
Riesgos Cabecera Doradal
Riesgos Cabecera Estación Cocorná
Riesgos Cabecera Las Mercedes
Uso Recomendado del Suelo desde las variables Geológicas y Geomorfológicas en Cabecera Municipal de Puerto Triunfo
Uso Recomendado del Suelo desde las variables Geológicas y Geomorfológicas en Puerto Perales
Uso Recomendado del Suelo desde las variables Geológicas y Geomorfológicas en Doradal
Uso Recomendado del Suelo desde las variables Geológicas y Geomorfológicas en Estación Cocorná
Uso Recomendado del Suelo desde las variables Geológicas y Geomorfológicas en Las Mercedes
Estructurante General Urbano Cabecera Municipal de Puerto Triunfo
Estructurante General Urbano Cabecera Puerto Perales
Estructurante General Urbano Cabecera Doradal
Estructurante General Urbano Cabecera Estación Cocorná
Estructurante General Urbano Cabecera Las Mercedes
Localización del Municipio según ubicación Nacional, Departamental y Regional
Inconsistencias Limitrofes de los Municipios de la Subregión Bosques Húmedos Tropicales

Formulación

Propuesta de clasificación general del territorio para el municipio de Puerto Triunfo
Propuesta de zonificación de usos y tratamientos del suelo rural
Zonificación de áreas de protección en el municipio de Puerto Triunfo
Propuesta para la infraestructura vial, los servicios públicos y, la localización de actividades, infraestructuras y equipamientos municipales
Clasificación del territorio en la Cabecera Municipal
Clasificación del territorio en Puerto Perales
Clasificación del territorio en Doradal
Clasificación del territorio en Estación Cocorná
Clasificación del territorio en Las Mercedes
Propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano en la Cabecera Municipal
Propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano en Puerto Perales
Propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano en Doradal
Propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano en Estación Cocorná
Propuesta de espacio público estructurante del suelo urbano en Las Mercedes
Propuesta de acciones y/o tratamientos urbanos en la Cabecera Municipal
Propuesta de acciones y/o tratamientos urbanos en Puerto Perales
Propuesta de acciones y/o tratamientos urbanos en Doradal
Propuesta de acciones y/o tratamientos urbanos en Estación Cocorná
Propuesta de acciones y/o tratamientos urbanos en Las Mercedes

Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos en la Cabecera Municipal
Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos en Puerto Perales
Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos en Doradal
Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos en Estación Cocorná
Propuesta para la red vial, el transporte, los servicios públicos y los equipamientos colectivos en Las Mercedes
Propuesta de usos del suelo urbano en la Cabecera Municipal
Propuesta de usos del suelo urbano en Puerto Perales
Propuesta de usos del suelo urbano en Doradal
Propuesta de usos del suelo urbano en Estación Cocorná
Propuesta de usos del suelo urbano en Las Mercedes

ARTÍCULO 252. Todo proyecto urbanístico o constructivo que se hubiere iniciado bajo el régimen de las normas anteriores a este estatuto y cuya licencia provisional se encuentre vigente, podrá obtener la respectiva licencia definitiva con el cumplimiento de las exigencias establecidas en dichas normas.

ARTÍCULO 253. Vigencia del Acuerdo. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

ARTÍCULO 254. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Puerto Triunfo Antioquia, a los 31 días del mes de diciembre del año 2000, en sesiones extraordinarias convocadas por el señor Alcalde Municipal, habiéndose debatido en dos sesiones de fechas diferentes y en cada una fue aprobada.

ALVARO GONZALEZ ANAYA
Presidente del Concejo

MARÍA YICELY CASTAÑO ARENAS
Secretaria General

CONSTANCIA SECRETARIAL:

En la fecha 31 de diciembre del año 2000, paso el presente Acuerdo al Despacho del señor Alcalde para efectos de su sanción legal.

MARÍA YICELY CASTAÑO ARENAS
Secretaria General

CONSTANCIA DE RECIBIDO

Recibido hoy 31 de diciembre del año 2000, personalmente de la Secretaría del Honorable Concejo Municipal. A Despacho del señor Alcalde.

Entrega:

Recibe:

MARÍA YICELY CASTAÑO ARENAS
Secretaría General

OCTAVIO GÓMEZ MARÍN
Secretario General y de Gobierno

**ALCALDÍA MUNICIPAL
PUERTO TRIUNFO ANTIOQUIA
(31 de diciembre de 2000)**

Para su revisión y sanción legal, se enviará original y dos copias a la División Jurídica del Departamento, en consecuencia publíquese y cúmplase.

CUMPLASE

JAIME BARRIENTOS URREA
Alcalde Municipal

OCTAVIO GÓMEZ MARÍN
Secretario General y de Gobierno

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN

El anterior Acuerdo fue publicado hoy 31 de diciembre del año 2000, día festivo y de concurso público en la comunidad.

Puerto Triunfo, 31 de diciembre del año 2000.

OCTAVIO GÓMEZ MARÍN
Secretario General y de Gobierno

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de Puerto Triunfo -
Antioquia a los ____ días del mes de _____ del 2.000 por:

JAIME BARRIENTOS URREA
Alcalde Municipal