

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

MUNICIPIO DE PIENDAMÓ

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(LEY No. 388 de 1.997)

PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL

ACUERDO No. ____ del 2001

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE PIENDAMÓ”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que el Municipio es la entidad fundamental en la organización de los servicios del Estado Colombiano, y a través de aquel, se debe acentuar una sana política de descentralización conforme a las disposiciones legales en el marco de una nueva constitución más participativa.

Que dentro del proceso de modernización y descentralización, el Estado le concede autonomía administrativa, política y fiscal al Municipio, de acuerdo a las normas, con el fin de lograr su propio desarrollo.

Que el Ordenamiento Territorial se entiende como una política de Estado, y a la vez, como un instrumento de planificación.

Que como política de Estado, permite orientar la planeación del desarrollo desde una perspectiva holística (global), prospectiva (directrices a largo plazo), democrática y participativa (concertación ciudadana).

Que como instrumento de planificación, aporta al proceso métodos y procedimientos que permiten acercar las políticas de desarrollo a la problemática particular de un territorio, a través de las relaciones y estructuras de poder, de las manifestaciones culturales de la población, de las restricciones y potencialidades de la oferta ambiental, y de las posibilidades para su ordenamiento y desarrollo sostenible, mediante la planificación de las formas de aprovechamiento y ocupación del mismo, basadas en el conocimiento y objetivo de desarrollo propuestos, ubicando lo ambiental como base del Ordenamiento Territorial, y el papel del estado como regulador y mediador entre los diferentes actores de la sociedad en procura de un interés general, y al mismo tiempo dota de herramientas a los Municipios a través de su Plan de Ordenamiento Territorial.

Que con fundamento en lo anterior, el Municipio de Piendamó, debe contar con instrumentos y herramientas suficientes que le permitan orientar, regular y adelantar en forma ordenada, sostenible y equitativa el uso y ocupación de su territorio para lograr un desarrollo integral.

Que el Artículo 311 de la Constitución Nacional faculta a los Municipios, para orientar el desarrollo de sus territorios: y, el Artículo 313 en sus numerales 2 y 7, lo facultan para adoptar los correspondientes Planes y Programas de desarrollo económico, social y de obras públicas, y, reglamentar los usos del suelo.

Que la Ley 152 de 1994, en su Artículo 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los Municipios deben contar con un Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que la Ley 99 de 1993 en su Artículo 658, establece que los Municipios deben dictar sus propias normas sobre Ordenamiento Territorial y la Reglamentación del Uso del Suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

Que la Ley 388 de 1997, o Ley de Desarrollo Territorial, modifica a la Ley 9ª de 1989, y establece la obligación de los Municipios de expedir un Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal. En su defecto, el Decreto 1892 de 1999, reglamenta lo referente a licencias y permisos ambientales; y el Decreto 879 de 1998, las normas para formular y ejecutar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

Que como política del Estado y como herramienta de planeación, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial permite orientar el proceso de uso, ocupación y transformación del territorio, y prevé el desarrollo integral del Municipio bajo los principios de equidad,

sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias, de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, Regional, Departamental y Nacional, ocupándose de la Zonificación y Reglamentación del Uso del Suelo de las áreas rurales y urbanas, estableciendo las normas urbanísticas, los Planes Sectoriales de Vías, Servicios Públicos, Equipamientos, Amenazas Naturales, y demás disposiciones y facultades especiales, necesarias para que la Administración Municipal fortalezca su capacidad de gestión en la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

Por lo expuesto, el despacho de la Alcaldía Municipal de Piendamó-Cauca,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Piendamó-Cauca, en todo su contenido el cual se encuentra consignado en los siguientes Títulos, Capítulos, Artículos, Incisos y Parágrafos. Hacen parte integral del mismo, los Mapas, Gráficos y Tablas que se mencionan en cualquiera de ellos, de conformidad con la Ley 388 del 18 de julio de 1.997 y sus Derechos reglamentarios.

**TÍTULO I
COMPONENTE GENERAL**

OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL LARGO PLAZO

**CAPÍTULO 1
GENERALIDADES**

ARTÍCULO 2: Constituyen parte de este Acuerdo los siguientes Documentos:

1. Documento Técnico de Soporte: Que contienen la Formulación del Diagnóstico, y la Formulación de la Prospectiva e Implementación.
2. Documento Resumen.
3. Toda la cartografía relacionada y anexa en cada uno de los Documentos.

PARÁGRAFO: Adop tese como mapas constitutivos de este Acuerdo los que se relacionan en el Cuadro 1.

Cuadro 1. Listado de mapas

Mapas	Orden	Nombre	Total
	01	Mapa Base	1
	02	Mapa de División Política	1
	03	Mapa de Pisos Térmicos y Rangos de Precipitación Anual	1
	04	Mapa Hidro	1
	05	Mapa de Geología	1
	06	Mapa de Geomorfología	1
	07	Mapa de Cobertura y Uso Actual	1
RURALES	08	Mapa de Suelos	1
	09	Mapa de Uso Potencial	1
	10	Mapa de Procesos Erosivos	1
	11	Mapa de Localización Puntual de Amenazas	1
	12	Mapa de Zonificación de Amenazas Naturales	1
	13	Mapa de Sistema Vial	1
	14	Mapa de Equipamientos	1
	15	Mapa de Servicios Públicos	1
	16	Mapa de Zonificación de la Producción	1
	17	Mapa de Funcionamiento Espacial	1
	18	Mapa de Zonificación Ecológica	1
	19	Mapa de Reglamento de Uso	1
TOTAL MAPAS RURALES			19

Continuación Cuadro 1. Listado de mapas

Mapas	Orden	Nombre	Total	Mapas	Orden	Nombre	Total
						Base	1
	Plancha 01	Base	1		Plancha 01	Equipamientos	1
						Cobertura	1
	Plancha 02	Equipamientos	1			Servicios Públicos	1
						Amenazas	1
	Plancha 03	Propuesta División Barrios	1			Sistema Vial	1
						Usos	1
	Plancha 04	Oferta y Demanda en Educación	1		Plancha 02		
	Plancha 05	Zonificación por Áreas de Actividad	1				
	Plancha 06	Modelo de Ocupación del Territorio	1				
	Plancha 07	Zonificación Preliminar por Aptitud Urbanística	1				
	Plancha 08	Amenazas	1				
	Plancha 09	Áreas de Interés Ambiental	1				
	Plancha 10	Sistema Vial	1				
	Plancha 11	Plan Vial	1				

TOTAL URBANOS Plendamá	13	TOTAL URBANOS TUNÍA	6
------------------------	----	---------------------	---

ARTÍCULO 3: Adóptese para efectos del presente Acuerdo el glosario de definiciones, contenido en el Título VII del presente Acuerdo.

**CAPÍTULO 2
OBJETIVOS GENERALES**

ARTÍCULO 4: OBJETIVOS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son objetivos a largo plazo los siguientes:

1. Fortalecer la posición del Municipio como ente de desarrollo agrario y de diversificación de productos, fomentando e implementando la agroindustria, que conlleve a constituir un Municipio competitivo y sostenible en el Departamento y La Nación.
2. Planificar y ordenar el uso de las cuencas hidrográficas para lograr un equilibrio entre el desarrollo económico y la conservación ambiental, garantizando un mejoramiento de la calidad de vida de la población.
3. Contribuir al desarrollo Local, Regional y Departamental, planificando la prestación de servicios básicos que disminuyan los índices de necesidades básicas insatisfechas en la Región.

**CAPÍTULO 3
POLÍTICAS GENERALES**

ARTÍCULO 5: POLÍTICAS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son políticas a largo plazo para la ocupación del suelo y el desarrollo territorial las siguientes:

- 1 **En lo Regional.**
 - El Municipio líder de la reorganización y consolidación de La Asociación de Municipios de la Zona Centro-Norte del Cauca.
 - El Municipio articulado con el desarrollo sostenible regional.
 - Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural en su contexto regional.

- Municipio líder en el desarrollo social y económico de la región, fortaleciendo la capacidad de las comunidades en el ejercicio de sus libertades y responsabilidades, mediante la recuperación, preservación y generación de valores individuales, sociales y culturales, orientando toda acción hacia el bienestar de la población infantil.
- Protección Regional de Subcuencas y Microcuencas.

2 En materia de Amenazas y Riesgos.

- Reducir la vulnerabilidad de la población de la Zona Centro-Norte del Cauca, asentadas en zonas susceptibles a amenazas y riesgos.
- Controlar la ubicación de asentamiento humanos en áreas de amenaza alta.
- Incorporación de criterios preventivos y de seguridad en los planes de desarrollo.

3 En Materia Ambiental.

- Oferta de bienes y servicios ambientales.
- Manejo integral del agua.
- Mas Bosques: Promoción de la reforestación y forestación.
- Desarrollo sostenible.
- Planificación recurso hídrico.

4 En Materia Económica.

- Desarrollo empresarial rural.
- Adecuación de tierras
- Crecimiento económico y uso racional de los recursos naturales.
- Generación de empleo

5 En Materia Social.

- Acceso a los servicios básicos y dotación de infraestructura.
- Abastecimiento de agua potable a la población.
- Saneamiento básico y manejo de residuos sólidos.

- Desarrollo Intercultural.

6 En Materia de Territorio y de Gestión de Ordenamiento

- Desarrollo y gestión enmarcados dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Consolidar la Asociación de Municipios de la Zona Centro - Norte del Cauca.

7 En Materia Urbana

- Cabecera Municipal como Centro Nodal Regional.
- Más y mejores servicios públicos.
- Determinación del perímetro urbano.
- Mejores espacios públicos y equipamientos colectivos.
- Mejores vías.

ARTÍCULO 6: POLÍTICAS A MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO. Son políticas del mediano y corto plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, y el desarrollo municipal las siguientes:

1 En lo Rural

· Políticas.

- Desarrollo sostenible.
- Mitigación de amenazas.
- Manejo de microcuencas.
- Más bosques y mejores suelos.
- Desarrollo agroindustrial y empresarial.
- Generación de empleo directo e indirecto.
- Municipio competitivo y más productivo.
- Mejor calidad de vida de la población rural.
- Necesidades básicas satisfechas: Más y mejores servicios básicos e infraestructura.

- Desarrollo intercultural urbano-rural y cultura ciudadana.
- Clasificación de uso del suelo.
- Desarrollo de servicios administrativos y comunitarios.
- Calidad y cobertura en salud y educación.

2 En lo Urbano

· Políticas

- Área urbana de Piendamó como centro de servicios municipales y regionales.
- Servicios públicos para todos.
- Perímetro urbano establecido.
- Democracia participativa.
- Crecimiento económico y comercial.
- Desarrollo sostenible.
- Mejores condiciones de vida para la población urbana.
- Menor vulnerabilidad de la población asentada en zonas de amenaza alta.
- Mejor calidad de los espacios públicos y localización estratégica de equipamientos colectivos.
- Vivienda digna.
- Mayor cobertura en salud para la población.
- Plan sectorial de la educación municipal.
- Espacios para la práctica del deporte y la recreación.
- Modelo de ocupación urbana.
- Desarrollo integral de la administración.
- Mejoramiento de las condiciones ambientales, paisajísticas y funcionales.
- Integración cultural.

CAPÍTULO 4

OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

ARTÍCULO 7: Son objetivos de largo plazo del Ordenamiento Territorial Municipal los siguientes:

1 En lo Regional.

- Fortalecer el desarrollo socioeconómico, cultural y político administrativo del Municipio, constituyéndolo como centro agroindustrial, comercial y de servicios de la Zona Centro-Norte del Cauca.
- Direccional el desarrollo del Municipio para hacer de este un polo de desarrollo regional, racionalizando la toma de decisiones, sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y de sus equipamientos colectivos, a la vanguardia del desarrollo regional a través de una gerencia social integral.

2 En Materia de Amenazas y Riesgos.

- Consolidar El Comité Regional de atención y prevención de desastres.
- Garantizar un manejo oportuno y eficiente de todos los recursos humanos, técnicos, administrativos y económicos que sean indispensables para la prevención y atención de situaciones de desastre o calamidad.
- Elaborar planes de contingencia regionales para las zonas clasificadas en alta amenaza.

3 En Materia Ambiental.

- Recuperar, manejar y conservar la biodiversidad regional.
- Consolidar y ejecutar los Planes de Manejo Ambiental, realizados para las subcuencas de los ríos Ovejas y Piendamó, en coordinación con los municipios asentados en el área de influencia de las mismas.
- Mejorar la oferta regional del agua sosteniblemente, para atender los requerimientos sociales y económicos del desarrollo en términos de cantidad, calidad, y distribución espacial y temporal.
- Implementar técnicas ambientales conservacionistas, productivas y protectoras.

- Confrontar de manera espacial y temporal la oferta y la demanda del recurso hídrico, que permita la planificación de dicho recurso.

4 En Materia Económica.

- Mejorar la productividad y rendimiento económico de los principales cultivos de la región.
- Elevar el nivel de vida de la población de la Zona Centro-Norte.
- Fortalecer la economía regional y establecer canales de comercialización.
- Implementar prácticas de conservación y recuperación de suelos.

5 En Materia Social.

- Mejorar la disposición final y el aprovechamiento de los desechos sólidos.
- Proyectar las vías para el sistema local y regional.
- Garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios y sociales a la población.
- Adecuar y mantener los equipamientos colectivos.
- Controlar la construcción de infraestructura en zonas de protección y de amenazas.

6 En materia de Territorio y de Gestión de Ordenamiento.

- Fortalecer e incentivar la capacidad de gestión de los entes territoriales.
- Planificar la ocupación de uso del suelo conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento Territorial.
- Desarrollar un proceso hacia un nuevo modelo de gestión en el Municipio, basado en el miento Territorial.
- Estimular la participación ciudadana en la toma de decisiones que afecten el territorio.

7 En Materia Urbana.

- Fortalecer y organizar las actividades comerciales en la cabecera municipal.
- Ofrecer bienestar y mejor calidad de vida a la población.
- Mejorar la calidad del paisaje urbano.

- Establecer el perímetro urbano acorde con la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 8: SON OBJETIVOS DEL MEDIANO Y CORTO PLAZO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son objetivos del mediano y corto plazo para el Ordenamiento Territorial, los siguientes:

1 En Lo Rural.

- Desarrollar, ajustar y validar tecnologías apropiadas.
- Establecer parcelas demostrativas de manejo agrícola y pecuario.
- Establecer programas de reubicación de viviendas en sitios de susceptibilidad a amenazas naturales.
- Fortalecer el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres.
- Declarar áreas de protección ambiental.
- Restaurar ecosistemas estratégicos.
- Desarrollar un programa de educación ambiental en manejo y conservación de los recursos naturales.
- Recuperar la cantidad y calidad del agua.
- Manejar y recuperar suelos en zonas de ladera.
- Planificar y ordenar integralmente el uso y manejo de las microcuencas.
- Diversificar sosteniblemente la producción agropecuaria.
- Definir canales de comercialización.
- Adecuar y mejorar la infraestructura y servicio de salud en el Municipio.
- Promocionar y rescatar las costumbres y valores culturales.
- Mejorar el servicio educativo municipal.
- Mejorar la atención a los grupos vulnerables.
- Ampliar la prestación de servicios básicos domiciliarios desde la zona urbana a la zona rural.
- Ampliar y mejorar la cobertura en vivienda.

- Ampliar el servicio de agua potable y saneamiento básico.
- Mejorar el sistema vial municipal.
- Adecuar los equipamientos colectivos existentes.
- Implementar un sistema de información municipal.
- Apoyar la creación y funcionamiento de microempresas.

2 En lo Urbano.

- Fortalecer la infraestructura de servicios públicos administrativos, sociales y equipamientos de la cabecera municipal.
- Planificar el crecimiento físico para facilitar la oferta de servicios dentro del perímetro urbano de Plendamó y Tunia.
- Manejar integralmente los residuos sólidos.
- Extender la cobertura de acueducto y alcantarillado.
- Mejorar la malla vial de Plendamó y Tunia.
- Definir unidades de actuación urbanística para viviendas de interés social.
- Transformar al ciudadano indiferente en participativo, solidario y crítico en el desarrollo municipal.
- Mejorar y disponer la infraestructura de equipamientos del sector comercial para fortalecer e implementar las actividades económicas, aprovechando la ubicación estratégica de la cabecera municipal entre los Municipios vecinos.
- Fortalecer el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres.
- Recuperar y manejar zonas de amenaza alta.
- Reubicar viviendas ubicadas en zonas de amenaza alta.
- Recuperando el sentido de pertenencia de la comunidad en pro del fomento de la convivencia y la calidad ambiental en el área urbana.
- Definir canales de comercialización para los productos municipales y regionales.
- Fortalecer el establecimiento y mejoramiento de la producción agroindustrial.
- Construir el nuevo Hospital Nivel I.

- Dotar al centro de salud de Tunia.
- Recuperar ambientalmente zanjones y quebradas que cruzan el área urbana de Piendamó y el Centro Poblado de Tunia.
- Mejorar la calidad de la educación.
- Manejar autónomamente los recursos de la educación y salud.
- Brindar apoyo a la recreación y el deporte municipal.
- Promover y rescatar los valores culturales.
- Apoyar y atender a los grupos vulnerables.
- Adelantar un proceso concertado para hacer gestión pública.

CAPÍTULO 5

ESTRATEGIAS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 9: Adóptese las siguientes estrategias generales para orientar la ejecución del Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó.

a) Para fortalecer el desarrollo regional, se requiere:

- Mejorar y diversificar los sistemas productivos actuales con un enfoque agro ecológico.
- Generar procesos que busquen conformar y fortalecer empresas asociativas en sus diferentes modalidades.
- Creando mas espacios de participación ciudadana.
- Planificación y concertación de los procesos de desarrollo regionales.
- Generar macroyectos que conlleven a la integración de los municipios de la zona centro norte del Cauca.
- Realizando gestión y liderazgo regional.
- Mejorar la prestación de servicios y la calidad del espacio público.

b) Para lograr erradicar asentamientos humanos y mitigar riesgos en zona de amenaza alta, se requiere:

- Manejo y tratamiento de asentamientos humanos y de infraestructura localizados en zonas de riesgo.
- Gestionar recursos para el fortalecimiento de los Comités Regionales y Locales de prevención y atención de desastres.
- Liderando el desarrollo de un programa regional de reestructuración y capacitación en atención y prevención de desastres, dirigido al Comité Regional y Comités Locales de la zona centro norte del Cauca.
- Formando capacitadores comunitarios que orienten y concienticen la comunidad en atención y prevención de desastres.

c) Para propender por un Municipio sostenible, se requiere:

- Promoviendo la transferencia de tecnología como mecanismo para la conservación y utilización sostenible de la biodiversidad.
- Capacitar y motivar a la comunidad de la zona centro norte del Departamento, en el manejo integrado de las cuencas y conservación de los recursos naturales.
- Transformación de los actuales sistemas de producción agropecuario hacia sistemas económicos sostenibles y la búsqueda de alternativas energéticas diferentes de la madera como el gas natural y el carbón mineral.
- Identificando áreas de interés ambiental.
- Implementando planes de manejo y protección de las áreas de interés ambiental identificadas, para lograr el balance ambiental y económico del territorio.
- Ejecutando programas de reforestación y estableciendo zonas de protección que propendan por recuperar la biodiversidad, en coordinación con otros entes municipales con los cuales Plendamá comparte área de la subcuenca del Río Plendamá y la microcuenca del Río Pescador.
- Gestionando ante la entidad competente la instalación de estaciones meteorológicas que den cobertura a todo el territorio municipal.

d) El logro de un Municipio competitivo con mayor producción y comercialización, y una economía consolidada, requiere la reorientación del uso del suelo mediante la adopción de las siguientes acciones:

- Fortalecer los cultivos comerciales de café, flores, tomate y caña panelera que se constituyan como base de la agroindustria.
- Impulsar el establecimiento de los cultivos de espárragos acompañados de procesos de transformación y acceso a mercados nacionales e internacionales.
- Crear canales definidos de comercialización para la producción agrícola y pecuaria.
- Fomento agroindustrial.
- Implementando agricultura orgánica.
- Capacitando agricultores y ganaderos en manejo y conservación de suelos.

e) **Propender por un Municipio socialmente justo y equitativo en la prestación de los servicios básicos sociales (salud, educación, recreación, cultura y deporte); domiciliarios (acueducto, alcantarillado, aseo, energía y telecomunicaciones); vivienda y equipamientos.**

- Promover el rescate de los valores culturales y costumbres.
- Terminando y dando mantenimiento al acueducto regional.
- Construyendo y dotando el Hospital Nivel I de Plendamó.
- Mejorar y ampliar la cobertura de prestación de servicios públicos domiciliarios y sociales.
- Ampliar y mejorar el sistema vial regional.
- Adecuando y dotando instalaciones de educación y salud.

f) **La gestión del territorio enmarcado dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, requiere:**

- Implementación, evaluación, seguimiento y control de la planeación para la gestión municipal.
- Divulgación del contenido del P.B.O.T. a través de los medios de comunicación existentes en el territorio municipal.
- Adopción del P.B.O.T. conforme a instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen su desarrollo.

- Establecer comités de veeduría ciudadana para verificar el cumplimiento de proyectos y de los lineamientos establecidos por el P.B.O.T.

TÍTULO II

CLASIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL SUELO MUNICIPAL

ARTÍCULO 10: La clasificación del suelo a nivel municipal debe ser una de las principales acciones urbanísticas para la orientación y organización del proceso de uso y ocupación del territorio, para tal efecto se acogerán las disposiciones de la Ley 388 de 1997, que determina que en el Ordenamiento Municipal deberá clasificarse su Suelo en Urbano, de Expansión, Suburbano y Rural, y al Interior de estas clases establecer la Categoría de Suelo de Protección; se adoptarán los límites establecidos para cada uno de ellos en el Documento Técnico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 1

SUELO URBANO

ARTÍCULO 11: DEFINICIÓN. Comprende la porción territorial plenamente vinculada al desarrollo urbanístico y que casi en su totalidad cuenta con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Está constituido por las áreas del territorio municipal destinados a usos urbanos, que son aquellos que corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y que corresponde a funciones caracterizadas por actividades productivas, generalmente diversificadas y actividades sociales predominantemente colectivas.

ARTÍCULO 12: CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal se determinó bajo los siguientes criterios:

Área de Actividad Residencial.
Área de Actividad Comercial.
Área de Actividad Múltiple.
Zonas Verdes de Servicios Recreativos y Deporte.
Zonas de Servicios Institucionales.
Áreas de Protección.
Área de Expansión Urbana.
Área Urbanizable No Urbanizable.
Área Urbanizada No Desarrollada.

Área No Urbanizable.
 Área Suburbana Urbanizable.
 Área Suburbana No Urbanizable.
 Área de Agricultura Comercial.
 Área de Parcelación Urbana

ARTÍCULO 13. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO. Las áreas que conforman el suelo urbano de Plendamó están delimitadas por perímetros y se incluirá el Centro Poblado de Tunia, en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. Las coordenadas planas aproximadas de los vértices del polígono que conforma el área urbana de Plendamó y el Centro Poblado de Tunia, están contenidas en el mapa base de la Cabecera Municipal (Plancha 01) y el Centro Poblado de Tunia (Planchas 01), y se relacionan a continuación:

Cuadro 2. Coordenadas aproximadas de la cabecera municipal y el Centro Poblado de Tunia, en el Municipio de Plendamó

Coordenadas			
Cabecera municipal de Plendamó		Centro Poblado de Tunia	
Norte	Este	Norte	Este
781.750 m.	1059.000 m.	787.000 m.	1059.750 m.
786.500 m.	1063.000 m.	788.250 m.	1061.000 m.

CAPÍTULO 2
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 14: DEFINICIÓN. Se entiende por área de expansión urbana aquella que está constituida por el área del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial según lo determinen los planes de ejecución; está situada inmediatamente después del perímetro urbano, no posee en su totalidad capacidad instalada de servicios públicos, pero parte de ella es susceptible de ser incorporada a corto o a mediano plazo al proceso de desarrollo urbano del Municipio.

Dentro del área de Expansión Urbana podrán incluirse áreas de desarrollo progresivo o concertado, a través de procesos que defina la conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante su adecuación y habilitación urbana a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación de las áreas programadas.

ARTÍCULO 15: CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Los criterios para determinar el suelo de expansión urbana en el Municipio de Piendamó, son:

- Previsiones de crecimiento del Área Urbana de Piendamó, conforme a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.
- Demanda de áreas para vivienda de interés social.
- Áreas que no estén afectadas por impactos ambientales.
- Áreas contiguas al perímetro urbano que presenten buenas condiciones para la urbanización y no generen conflictos en cuanto a la oferta ambiental.
- Áreas que no ocupen territorios con valores ambientales estratégicos.
- Áreas con menores amenazas.

ARTÍCULO 16: DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. El área de expansión urbana está delimitada en el Mapa de Usos del Suelo Urbano (Plancha 04), y es la zona prevista para la expansión urbana del Municipio de Piendamó, por fuera del perímetro urbano, que no presenta riesgos naturales, pero sí factibilidad de dotación de infraestructura de servicios públicos para el desarrollo en usos urbanos y de accesibilidad inmediata al área urbana; el área de expansión urbana se calculó para un periodo de 15 años con una extensión aproximada de cuarenta (40) hectáreas, localizada en la siguiente zona:

Parte Occidental del Municipio en la Vía a Morales.

En el Sector del Barrio La Floresta e inmediaciones de la Vereda La Florida (Ver Plancha 05 de Modelo de Ocupación del Territorio).

CAPÍTULO 3
SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 17: DEFINICIÓN. Está constituido por las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad garantizando el auto abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios de acuerdo con lo establecido con la Ley 99 de 1.993 y 142 de 1.994.

ARTÍCULO 18: CRITERIOS PARA DELIMITAR EL SUELO SUBURBANO. Los criterios para determinar el suelo suburbano en el Municipio de Piendamó son:

Área de Expansión Urbana.
Área Suburbana Urbanizable.
Área Suburbana No Urbanizable.
Limitaciones Topográficas.
Carencia de Servicios Públicos.
Zonas de Alto Riesgo.
Reservas Forestales.
Imposibilidad en la accesibilidad Vial.

ARTÍCULO 19: DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana.

CAPÍTULO 4
SUELO RURAL

ARTÍCULO 20: DEFINICIÓN. El suelo rural está determinado por los terrenos no aptos para el uso urbano por su destinación o vocación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y explotaciones análogas.

ARTÍCULO 21: DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL. Comprende el territorio demarcado entre las áreas de suelo urbano y suelo de expansión urbana, y los límites municipales establecidos cuando se le concede la categoría de Municipio de Piendamó.

**CAPÍTULO 5
SUELO DE PROTECCIÓN**

ARTÍCULO 22: DEFINICIÓN. Esta constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por ubicarse en zonas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 23. DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN. Para el Municipio de Piendamó, los suelos de protección están conformados por aquellos suelos que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por ser zona de amenazas y riesgos, o por pertenecer a reservas de suelo para garantizar la prestación de servicios públicos, o por pertenecer a ecosistemas frágiles (área de nacimiento y franjas paralelas a ríos y quebradas) tienen alto valor ecológico, y por consiguiente, son importantes para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad, los cuales quedan identificados en la Plancha 04: Modelo de Ocupación del Territorio y el Mapa 19 de Reglamento de Uso del Suelo Municipal.

**TÍTULO III
USOS GENERALES DEL SUELO**

**CAPÍTULO 1
ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

ARTÍCULO 24: ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. Se establece para el sector rural la zonificación del suelo indicada en el Mapa 19 de Reglamentación de Uso del Suelo Municipal, resumidas en el Cuadro 3 y que corresponde a las siguientes unidades.

Cuadro 3. Reglamentación de Uso del Suelo Rural

	Área (Has.)
1 Zona de Bosque Nativo.	1895.63
2 Zona de Recuperación y forestación de Ecosistemas:	
Área Protección Especial (Fuentes abastecedoras de acueductos)	
Área Periférica a nacimientos y cauces de agua.	1164.31
3 Zona Forestal Protectora-Productora.	8417.65
4 Zona Agropecuaria Semi-Intensiva.	4245.10
5 Zona de Agricultura Intensiva.	2632.54
6 Zona de Susceptibilidad Minera.	
7 Zona para Distritos de Riego.	
8 Zona de Invernaderos.	
9 Zona Agroindustrial.	
10 Zona de vivienda rural (asentamientos nucleados y dispersos).	
11 Zona de Erosión Severa y Deslizamientos	510.41
12 Zona Susceptible a Incendios Forestales.	

ARTÍCULO 25: ZONA DE BOSQUE NATIVO. Conformado por pequeñas franjas de bosque ubicadas sobre ríos y quebradas, tal como se encuentra plasmado en los Mapas 19 y 08 de Reglamento de Uso del Suelo Municipal y Cobertura y Uso Actual respectivamente contenidos en el Documento Técnico de Soporte. Se localiza sobre las márgenes de las Quebradas Machete, Carpintero, Caña Dulce y Los ríos Tunia o Grande, Bermejál y algunos sectores del Río Piendamó.

PARÁGRAFO 1: Este Acuerdo adopta como uso principal para esta zona, la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica y otros recursos naturales; y como usos prohibidos, el agropecuario, industrial, minería, urbanístico, institucional, otros usos y otras actividades, como la tala, quema y caza, que ocasionen deterioro ambiental.

PARÁGRAFO 2: Adóptese lo estipulado en este Artículo para el manejo de las unidades de paisaje representadas cartográficamente por los Códigos STDB5Yc-e11bs y STDB3Xf10bs cuya aptitud de uso es bosque protector, conforme a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 2811 de 1974. (Ver Mapa 18 de Zonificación Ecológica)

ARTÍCULO 26: ZONA DE RECUPERACIÓN Y FORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS: ÁREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL Y ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. Corresponde a las franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces o en la periferia de los nacimientos de agua que se encuentran sin cobertura vegetal, por tanto deben tener un

manejo especial, ya que por sus condiciones o por las actividades que allí se desarrollan son vulnerables a su alteración y degradación.

PARÁGRAFO 1: Las **ÁREAS PARA PROTECCIÓN ESPECIAL** hacen referencia a las áreas ubicadas en la periferia de los nacimientos de agua y márgenes de fuentes hídricas abastecedoras de acueductos veredales e interveredales y que se encuentran totalmente desprovistos de bosque protector y que constituyen ecosistemas de alta fragilidad ecológica. Se localiza sobre los márgenes de los ríos Grande o Tunia (Quebrada Agua Vieja), Bermejál y las Quebradas Farallones, Colcha, El Mangón, Calmital, El Guadual, San Antonio, Angucho, Quingos, El Roblar y San José.

PARÁGRAFO 2: Las **ÁREA PERIFÉRICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA**, Corresponde a las franjas de suelos ubicadas paralelamente a lo largo de los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos de agua que conforman la red hídrica municipal integrada por la subcuenca del Río Plendamó, y la microcuenca del Río Pescador, que actualmente se encuentran desprovistos de bosque protector.

PARÁGRAFO 3: Las áreas descritas en los párrafos 1 y 2 de este Artículo, constituyen ecosistemas de alta fragilidad ecológica en donde es relevante el efecto protector, por lo cual deberán ser recuperadas y conservadas permanentemente con cobertura vegetal en franjas de vegetación paralela a la línea del cauce permanente de ríos y quebradas, cuyo ancho será establecido por el Municipio en coordinación con la C. R. C. y en concertación con la comunidad, con el fin de garantizar la protección de sectores de captación de fuentes de agua y la protección del suelo y la biodiversidad.

PARÁGRAFO 4: Adoptese como uso principal, la conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos; y como uso prohibido actividades agropecuarias, industriales, urbanas y suburbanas, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, aplicable a las unidades de paisaje que integran estas áreas y que se encuentran ubicadas espacialmente en el Mapa 18 de Zonificación Ecológica e Identificadas con los Códigos STBDB5Yc11bs y STBDB3Xf10bs.

PARÁGRAFO 5: Es responsabilidad de la administración municipal dictar las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico del Municipio conforme a lo estipulado en el artículo 65 de la Ley 99 de 1993 (núm. 2).

PARÁGRAFO 7: Se debe favorecer el proceso de sucesión natural, y la ejecución de programas de repoblación natural a partir de árboles padres o semilleros, sea por semilla o por rebrotes,

con el fin de favorecer especies vallosas. Este manejo será prioritario para las unidades de paisaje involucradas en este uso del suelo y detalladas en el Mapa 19 de Zonificación Ecológica.

ARTÍCULO 27: ZONA FORESTAL PROTECTORA-PRODUCTORA. Corresponde a zonas que tienen como finalidad proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

PARÁGRAFO 1: Se establecen como criterios generales para el establecimiento de áreas forestales protectoras-productoras aquellos terrenos cuyas pendientes estén entre el 25 y 75%; suelos pobres y/o con limitaciones para actividades agrícolas pero que admiten su aprovechamiento con sistemas que aseguren permanencia; áreas en que sea necesario adelantar actividades forestales especiales con fin de conservar suelos, controlar deslizamientos, erosión, cauces torrenciales, y riesgos geológicos, pero que admitan su aprovechamiento con sistemas que aseguren su permanencia; áreas que se determinen como de influencia sobre cabeceras y nacimientos de los ríos y quebradas, sean estas permanentes o no, incluyendo las zonas de recargas de acuíferos, pero por fuera de los parámetros establecidos por la Ley.

PARÁGRAFO 2: Planeación Municipal debe promover el establecimiento de arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles como manejo de las unidades de paisaje relacionadas en la Clasificación de Uso del Suelo Municipal del Documento Técnico de Soporte, (STBDB3Xf10cu, STBDB3Xf10pn-ra, STBGB1Xa-c7-8cu-ra-bs, STBDB4Yd-e12cu, STBDB5Xf11cu-pn, STBGB2Ye-f11pn-cu, SFADA1Yc-d5-6pn-ra, SFADA1Yf5-6pn, SFADA1Xf6pn-ra, SFADA1Yc-d5-6pn-ra) en la zona de influencia de comunidades asentadas en áreas que requieran de alternativas productivas y energéticas provenientes de recursos forestales como extracción de madera para postes, leña, producción de carbón y subproductos de bosque.

ARTÍCULO 28: ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA. Corresponde a áreas que se encuentran principalmente en relieve colino ondulado con pendientes que varían entre 12% y 50%, los suelos son de mediana capacidad agrológica, moderadamente profundos y presentan problemas erosivos ligeros a moderados, a los cuales se les debe dar manejo técnico acorde a las características locales y de manera específica en las unidades de paisaje cuyos Códigos son STBDB5Yc-d-e11-12ra, STBDB5Yc-d-e11-12cu y STBDB4Yd-e12cu. (Ver Mapa 19)

PARÁGRAFO 1: En el desarrollo de actividades agropecuarias semi-intensivas se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.

ARTÍCULO 29: ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA. Corresponde a aquellas áreas de mediana a buena capacidad agrologica, que permiten implantar sistemas de riego y drenaje en terrenos de relieve de colinas con pendientes suaves, sin problemas representativos de erosión, en los que se pueden establecer arreglos para la protección de los bosques nativos secundarios y rondas de fuentes hídricas.

PARÁGRAFO 1: La administración municipal por intermedio de la UMATA debe fomentar y establecer principios de desarrollo sostenible aplicables al cultivo de café o a cualquier otro cultivo, como técnicas de conservación de suelos, siembra de café con sombrero, abonos verdes, y beneficio ecológico del café, entre otros, aplicables a la unidad de paisaje STDBB5Yc-d-e11-12cu.

ARTÍCULO 30: ZONA DE SUSCEPTIBILIDAD MINERA. Son las zonas que permiten el aprovechamiento de minerales ya sea en forma subterránea o a cielo abierto, debido a sus características geológicas-mineras. En el Municipio de Plendamá, se refiere a la extracción de materiales de construcción y agregados pétreos.

PARÁGRAFO 1: Los usos del suelo para el aprovechamiento de minerales serán condicionados y estarán sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental (C. R. C.) en lo de su competencia, y reglamentados con las normas dispuestas en la Ley 99 del 93, el Decreto-Ley 2811 del 74 y MINERCOL: para tales efectos toda actividad de este tipo debe presentar los respectivos Estudios de Impacto Ambiental con sus Planes de Manejo.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal, es responsable de verificar y hacer cumplir que las explotaciones mineras tengan Licencia Ambiental, y ejecuten su respectivo Plan de Manejo.

ARTÍCULO 31: ZONA PARA DISTRITOS DE RIEGO. El establecimiento de distritos de riego en el territorio municipal debe cumplir con los siguientes requisitos:

- 1 El área de protección de canales principales será de por lo menos 15 metros a lado y lado; y para canales secundarios de por lo menos 7 metros a lado y lado.
- 2 Se deben reservar áreas para uso agropecuario, protegiendo las áreas previstas para la construcción o ampliación de distritos de riego.
- 3 Delimitar áreas de protección como humedales, ciénagas, lagunas y áreas de bombeo, que alimentan estos distritos.

ARTÍCULO 32: ZONA DE EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias ambientales. Se deben tener en cuenta los siguientes índices máximos de ocupación de los predios:

Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%

Área en barreras perimetrales de asilamientos forestales 10%

Área de manejo ambiental y zonas verdes 30%

PARÁGRAFO 1: Planeación Municipal debe exigir Planes de Manejo Ambiental para el cultivo de flores bajo invernaderos u otros cultivos que se desarrollen bajo este mismo mecanismo que causen impactos ambientales adversos significativos.

ARTÍCULO 33: ZONA AGROINDUSTRIAL. Corresponde a las áreas en donde se posibilite la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural, en donde se permitirá la mezcla de usos compatibles con el principal y muy restringidos en relación con el residencial. Para el establecimiento de áreas con fines agroindustriales se deben cumplir las siguientes consideraciones:

- 1 Que no se afecten suelos de alta capacidad agrícola o áreas de protección.
- 2 Que se registre una adecuada oferta de los recursos agua y aire.
- 3 Que el área afectada para usos industriales cuente con la infraestructura de servicios básicos.
- 4 Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
- 5 Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, expansión urbana, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
- 6 Que la actividad agroindustrial no desequilibre los sistemas urbano-regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana, por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

PARÁGRAFO 1: La ocupación del suelo para el desarrollo de actividades agroindustriales debe estar sujeto a los requerimientos establecidos por la autoridad ambiental competente, C. R. C.

PARÁGRAFO 2: Se permitirá para esta área de actividad el desarrollo de todos los sistemas de urbanización industrial, agrupaciones mixtas de industrias, comercio y servicios, y todo tipo de edificaciones especializadas para el uso industrial y sus servicios complementarios.

ARTÍCULO 34: ZONA DE VIVIENDA RURAL. Corresponde a los asentamientos nucleados y dispersos localizados en el suelo rural municipal de Plendamá.

ARTÍCULO 35: MANEJO DE ASENTAMIENTOS CONCENTRADOS. Se relaciona directamente con el Centro Poblado de Tunia, que no podrá ampliar su perímetro hasta tanto no se tenga un diagnóstico detallado de los servicios públicos, servicios sociales, riesgos y amenazas y condiciones económicas de la población. Su uso deberá seguir siendo primordialmente el residencial.

ARTÍCULO 36: MANEJO DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS. La parcelación y la construcción de vivienda en el sector rural deberá mantener su carácter rural, por tanto su uso principal será el residencial. De acuerdo con la Legislación Agropecuaria, el globo de terreno no podrá fraccionarse por debajo del tamaño que se defina para la Unidad Agrícola Familiar (UAF), para cada zona agropecuaria del Municipio, determinada por la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA).

ARTÍCULO 37: ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA ASENTAMIENTOS DISPERSOS. Los índices de ocupación que adopta el presente Acuerdo para el manejo de asentamientos dispersos, se establecen en el Cuadro 4 de este Acuerdo.

Cuadro 4. Índices de ocupación para asentamientos dispersos

Áreas según grandes usos	Porcentaje (%) de área máxima de intervención productiva	Porcentaje (%) de área mínima con cobertura vegetal arborea y arbustiva	Porcentaje (%) de área máxima para construcciones
Zona de Recuperación y Resiliencia de ecosistemas	1	99	0
Zona forestal protectora productora	45	54.99	0.01
Zona agropecuaria semi-intensiva	79.98	20	0.02
Zona de agricultura Intensiva	94.99	5	0.01
Zona de susceptibilidad minera	90	10	0
Zona agroindustrial	95	5	0
Zona de Deslizamiento	0	100	0
Zona de Deslizamientos	0	100	0
Centro Poblado Rural	40	20	40

Fuente: CAK

PARÁGRAFO: Conforme a la Legislación Ambiental, para aquellas áreas cuyo uso principal sea la recreación individual, que este asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la microcuenca del área de influencia, de manera especial con el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en la disposición final, no podrán expedirse Licencias de Construcción sin la respectiva Licencia Ambiental.

ARTÍCULO 38: ZONA DE EROSIÓN SEVERA Y DESLIZAMIENTOS. Corresponde a zonas que se encuentran degradadas y constituyen ecosistemas de alto riesgo: se localizan sobre laderas frágiles con pendientes mayores al 25%, que presentan alta susceptibilidad a la erosión y a deslizamientos localizadas cerca de la confluencia de la Quebrada Caña Dulce con el Río Pescador y de las Quebradas Calmital y Machete en el Río Piendamó, ubicadas espacialmente en las Unidades de Paisaje cuyos Códigos son STBDB3X10pn-ra, STBDB3X10te, STBDB5Yc-de1-12ra, STBGB2Ye-f11pn-cu, STBDB3X10cu, STBDB4Yd-e12cu y STBGB1Xa-c7-8cu-ra-bs. (Ver Mapas 10 y 11).

PARÁGRAFO 1: La Administración municipal y específicamente Planeación Municipal, es responsable de reorganizar y fortalecer el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, según el decreto 919 de 1989.

PARÁGRAFO 2: La administración municipal es responsable de gestionar recursos tendientes a favorecer la reubicación de viviendas ubicadas en zonas de amenazas naturales y la recuperación morfológica y ambiental de dichas zonas.

PARÁGRAFO 3: Planeación Municipal y el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, debe verificar, que zonas afectadas por deslizamientos o en zonas inestables, se ejecuten las respectivas medidas de control propuestas en la etapa de formulación del Documento Técnico de Soporte sobre el Plan de Manejo de las Amenazas Naturales.

PARÁGRAFO 4: Con el fin de planificar el desarrollo de la construcción, Planeación Municipal será responsable de elaborar a corto plazo el mapa "Aptitud relativa para la Construcción", en el que se determina que tan apto es un terreno para la construcción de viviendas nuevas, bajo la perspectiva de la geología y la amenaza por inundación, sismo o deslizamiento.

ARTÍCULO 39: ZONA SUSCEPTIBLE A INCENDIOS FORESTALES. Corresponde a aquellas zonas en donde la cobertura vegetal presenta alta probabilidad de ocurrencia de un incendio forestal debido a que prende con facilidad. Se localiza principalmente en las orillas de los Ríos Piendamó y Bermejál, y en áreas con grandes extensiones de terreno en pajonales o rastrojos.

PARÁGRAFO: El Comité Local de Atención y Prevención de Desastres debe formular e implementar el plan de prevención de incendios forestales en el Municipio.

CAPÍTULO 2

USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 40: El presente Acuerdo adopta los usos establecidos en el Documento de Prospectiva del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piendamó-Cauca, como clasificación de uso del suelo municipal (Ver Mapa 18), y que están clasificados como **principal, compatible, condicionado y prohibido.**

PARÁGRAFO: Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como el Municipio exijan.

ARTÍCULO 41: USO PRINCIPAL. El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

ARTÍCULO 42: USO COMPATIBLE. Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

ARTÍCULO 43: USO CONDICIONADO. Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTÍCULO 44: USO PROHIBIDO. Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTÍCULO 45: USOS. Adóptese los usos establecidos en el Cuadro 5 de este Acuerdo, para cada una de las zonas establecidas en el Mapa 19 de Reglamentación de Uso del Suelo Municipal.

CAPÍTULO 3

USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 46: El presente Acuerdo adopta la clasificación de usos establecidos en el Documento Técnico de Soporte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para la zona urbana y de expansión urbana indicados en las Planchas 04 y 05: Usos y Cobertura y Modelo de Ocupación del Territorio, los cuales se encuentran clasificados como uso de actividad residencial, de actividad comercial, de actividad múltiple, de zonas verdes de servicios recreativos y deportes, de zonas de servicios institucionales, de áreas de protección, de área urbanizable no urbanizada, de área urbanizada no desarrolladas, de área no urbanizable, de área suburbana urbanizable, de área suburbana no urbanizable, y de área de parcelación urbana.

ARTÍCULO 47: RESIDENCIAL. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad, para el municipio de Piendamó clasificadas en tres áreas de actividad a saber:

PARÁGRAFO 1: ÁREA RESIDENCIAL R-1. Corresponde a aquellas zonas a las que se le aplicará un plan parcial de mejoramiento integral que por sus características son sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de Equipamientos, Zonas Recreativas y Servicios Públicos entre otros: su tratamiento será de Consolidación.

Cuadro 5. Usos del suelo para el territorio municipal de Piendamó – Cauca

Zonificación del Suelo	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Zona de Bosque Nuboso	Protección de suelos, agua, flora y fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros.	Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica.	Infraestructura básica para el abastecimiento de los usos compatibles.	Agriculturas, industriales, minería, urbanización, institucional, actividades, como la tala, quema y caza.
Zona de Recuperación y Fertilización de Ecosistemas, Área de Recreación y Esparcimiento	Conservación de suelos y restauración de la vegetación asociada para la protección de los ecosistemas.	Recreación pasiva o contemplativa.	Incorporación de vertimientos que afecten los cuerpos de agua, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación (puentes y obras de edificación), dragaje de instalaciones de acuicultura y extracción de material de barridos.	Agriculturas, industriales, urbanización, minería, construcción de viviendas, minería, explotación de recursos sólidos, tala y roscas de la vegetación.
Ferrea Productora	Conservación y establecimiento forestal y actividades de producción según el efecto productor, anillo agroforestal.	Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación, control de plagas de los recursos naturales.	Recreación, aprovechamiento, recolección de especies forestales y establecimiento compatible para los usos compatibles.	Agricultura Intensiva, pastoreo extensivo de alta densidad, urbanizaciones y actividades como tala y quema.
Agricultura Intensiva	Agropecuaria, semie intensiva, semi extensiva forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la mata nativa.	Establecimientos de establecimientos, instalaciones de tipo rural, granjas, escuelas o centros, beneficiados, ecoturismo del café y vivienda del propietario.	Cabeceras de fincas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina siempre y cuando no resulten perjudiciales a los autorizados por el municipio para tala.	Uso urbano y suburbanos, industriales y todo con fines de construcción de vivienda.
Agricultura Intensiva	Ayuda mecanizada o atamita fertilizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la mata nativa.	Vivienda del propietario, instalaciones de tipo rural, granjas, escuelas o centros, beneficiados, ecoturismo.	Cabeceras de fincas, agroindustria, granjas, escuelas, escuelas y periferia, minería a cielo abierto y suburbanas y su infraestructura de servicios.	Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y todo con fines de construcción de vivienda.
Actividad Agroindustrial	Agropecuaria, con áreas de en seco que no generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de influencia directa.	Industria y actividades que generen impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.	Industria y actividades que generen impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.	Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.
Dedilamientos Forestales	Conservación, Restauración y Recuperación Ecológica.	Actividades agroforestales.	Agriculturas, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.	Aquello que generen deterioro de la cobertura vegetal o fomenten erosión, desertos, talas, quemas, minería industrial y usos urbanos.

PARÁGRAFO 2: ÁREA RESIDENCIAL R-2. Corresponde a los sectores urbanos periféricos que presentan estado de desarrollo incompletos, se les aplicarán políticas, planes parciales que conlleven al desarrollo urbanístico progresivo y cuyo tratamiento será de Consolidación y/o Densificación con miras a la utilización más eficiente del suelo a través del mejoramiento de las infraestructuras, Equipamiento y Espacio Público.

PARÁGRAFO 3: ÁREA RESIDENCIAL R-3. Corresponde a los sectores que se encuentran aledaños a las áreas de actividad mixta (Residencial - Comercial), que se encuentran consolidados o urbanizados, condicionados por su tamaño predial existente, sus características urbanísticas con capacidad o no de liberación volumétrica y su tratamiento será de Redensificación.

ARTÍCULO 48: COMERCIAL. Corresponde a aquellos sectores que por razones socioeconómicas presentan usos Comerciales y de Servicios, destinados al intercambio de bienes y servicios, existen actualmente expectativas de cambios en el uso del suelo, por su cercanía a las áreas de Actividad Múltiple; su tratamiento será de Renovación.

ARTÍCULO 49: MÚLTIPLE. Zonas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadina. Estas zonas muestran tendencias a la mezcla de usos urbanos y a la intensidad de algunos de ellos especialmente los comerciales.

PARÁGRAFO 1. Se hará en esta área un tratamiento especial mediante la adopción de un régimen de concertación entre el inversionista, la comunidad y la oficina de planeación municipal, promocionándose así la dinámica de la Zona que conlleve a la recuperación y adecuación del espacio público.

ARTÍCULO 50: ZONAS VERDES DE SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTES. Son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, se clasifican de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico en los siguientes grupos así:

ARTÍCULO 51: INSTITUCIONAL. Zonas destinadas a la prestación de servicios sociales asistenciales y administrados en diferentes niveles de servicio requeridos por la población.

ARTÍCULO 52: DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL RÍO PIENDAMÓ, QUEBRADAS LOS ALPES, LOS VIVAS Y ZANJONES LAS VERANERAS Y GALÁN. Se refiere al Tratamiento de Habilitación que fortalezca el proceso de recuperación del uso potencial del suelo y el Ambiente

Natural en el área de protección Ambiental del Río Piendamó y las quebradas que atraviesan en casco urbano. Su tratamiento será de Recuperación y Protección de las rondas de los ríos y quebradas: en el caso del Río Piendamó, Quebrada Grande o Río Tunia Los Alpes, Los Vivas y Zanjones Las Veraneras y Galán, como Áreas de Protección Ambiental.

PARÁGRAFO 1: El uso permitido en esta área de actividad es la forestal protectora; como uso compatible se determina el recreativo, referido a los jardines botánicos, parques activos o pasivos con reforestación obligatoria.

PARÁGRAFO 2: No se concederá permiso o licencia para urbanizar en terrenos situados en la ronda de los ríos, quebradas o acequia, en terrenos cenagosos e inundables, en las zonas de reserva ambiental, en terrenos geológicamente inestables, y en terrenos con pendientes mayores del 45°.

PARÁGRAFO 3: Todo urbanizador esta obligado a dejar una franja no inferior a treinta metros (30 m.) de ancho, paralela a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos y los depósitos de agua y los terrenos con pendientes mayores de 45°.

PARÁGRAFO 4: De acuerdo al concepto previo favorable dado por la entidad municipal competente (Unidad de Municipal de Asistencia Técnica "UMATA"), la distancia de aislamiento puede sufrir variaciones.

ARTÍCULO 53: ÁREA URBANIZABLE NO URBANIZADA. Se considera área urbanizable no urbanizada aquellas zonas dentro del perímetro urbano que tienen la posibilidad de acceder a los servicios públicos domiciliarios y de vías de integración a la malla vial urbana del Municipio.

PARÁGRAFO 1: Las áreas urbanas no urbanizadas se encuentran definidas según el plano de Uso y Cobertura del Suelo Urbano, y presentan características para ser urbanizados como condiciones topográficas aceptables, accesibilidad vial, disponibilidad de servicios básicos, tanto públicos como privados.

ARTÍCULO 54: ÁREAS URBANAS NO URBANIZABLES. Corresponde a aquellas que se encuentran comprendidas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal que presentan limitaciones y las cuales no podrán ser urbanizadas ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO 1: Las áreas urbanas no urbanizables se encuentran delimitadas en el plano de Áreas de Actividad, y presentan restricciones como limitaciones topográficas, carencia de servicios públicos, zonas de alto riesgo, reservas forestales, imposibilidad en la accesibilidad vial, riesgos de inundaciones o ciénagas.

ARTÍCULO 55: ÁREA SUB-URBANA URBANIZABLE. Corresponde a aquellas área suburbana urbanizable de transición entre el área urbana y rural que presenta características para ser urbanizado, tales como condiciones topográficas aceptables, accesibilidad vial, disponibilidad de servicios básicos necesarios tanto públicos como privados (agua, energía eléctrica y alcantarillado) y que se encuentran señalados en el plano de Áreas de Actividad.

ARTÍCULO 56: ÁREA SUB-URBANA URBANIZABLE RESIDENCIAL. La normatividad aplicable para cada uso residencial será de acuerdo a la zona urbana con sus usos y restricciones. Se reserva a la Oficina de Planeación Municipal solicitar requisitos adicionales a los contemplados en estas áreas.

- Área sub-urbana urbanizable comercial (sub-c)
- Área sub-urbana urbanizable parcelación (sub-ap)
- Área sub-urbana urbanizable de servicios municipales (sub-sm)
- Área sub-urbana urbanizable institucional (sub-i)
- Área sub-urbana urbanizable recreativa (sub-rc)

PARÁGRAFO 1: La normatividad aplicable para cada uno de estos usos será la misma de la zona urbana con sus usos y restricciones.

ARTÍCULO 57: ÁREA SUB-URBANA URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. Son aquellas zonas que por su condición natural, ambiental y de alto riesgo se conservarán y mejoraran en su estado natural y no se permitirá su intervención urbanística. Comprende las áreas de protección de los recursos naturales y rondas de ríos, avalanchas e inundaciones y las zonas de protección por fallas geológicas, accidentes topográficos y similares.

ARTÍCULO 58: ÁREA SUB-URBANA NO URBANIZABLE. Son áreas que por cualquiera de las siguientes limitaciones no podrán ser urbanizadas, ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico, delimitados en el plano de Áreas de Actividad, estas son:

- Topografía
- Carencia de Servicios Públicos
- Zonas de Alto Riesgo
- Reservas Forestales
- Imposibilidad en la accesibilidad Vial
- Riesgos Inundables o Ciénagas.

ARTÍCULO 59. AREAS DE PARCELACIÓN. Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto, es dotado de servicios públicos no integrados en la infraestructura urbana o a veces parcialmente integrados y de vías conectados a la red vial del municipio.

ARTÍCULO 60: Los proyectos de parcelación podrán desarrollarse por el sistema de parcela o loteo individual, o por el sistema de parcela o loteo cerrado y por el sistema de conjunto residencial cumpliendo los siguientes requisitos:

PARÁGRAFO 1: Podrán desarrollarse zonas por fuera y dentro del perímetro de servicios y urbano mediante el sistema de parcelas con un área no inferior a 1.000 metros cuadrados por unidad de terreno.

PARÁGRAFO 2: Cada parcela tendrá acceso directo a una o más vías vehiculares y propiedad pública.

PARÁGRAFO 3: Todo proyecto que se realice en zonas destinadas a la parcelación deberán considerar el control y disposición de sus aguas residuales a las cuales puede conectarse, y cumplir con los requisitos que para tal efecto determine la Corporación Regional del Cauca, C.R.C.

PARÁGRAFO 4: Cuando las condiciones del terreno lo permitan, la infiltración de las aguas residuales domésticas en uno o más predios deberá presentar a consideración de la C.R.C el proyecto general de disposición o tratamiento de las mismas.

PARÁGRAFO 5: Cuando en las parcelaciones se reserve para ceder a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente a las normas

establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas cedidas es de obligatorio cumplimiento para quienes adelantan el desarrollo de la parcelación.

ARTICULO 61: La parcelación desarrollada por el sistema de loteo individual cerrado consiste en la división de un globo de terreno en parcelas individuales deslindadas entre sí y de las zonas de uso público o comunal subordinadas (las parcelas), a una vía de acceso común privada desde una vía de uso y propiedad pública. La adecuación y cesión de vías de uso público, áreas verdes y dotación de servicios se hará en las mismas condiciones descritas para parcelaciones de loteo individual.

PARÁGRAFO: El cerramiento será transparente o de vegetación natural y cuando dé de frente a espacios públicos se permitirá una altura de 2.00 m. con muros no superiores a 50 cm. de altura.

ARTICULO 62: Para los lotes de parcelaciones únicamente se permitirá una solución de vivienda por lote, con índice de ocupación no superior al 25 % de dicha área.

ARTICULO 63: La altura máxima en las edificaciones se permitirá hasta dos pisos y altillo. Los aislamientos laterales y posteriores no deben ser inferiores a 4.00 m. lineales sobre los linderos de los lotes.

ARTICULO 64: Las parcelaciones con características especiales no contempladas en este Acuerdo, serán sometidas al concepto de la Oficina de Planeación Municipal y La Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 65: Para las parcelaciones de conjunto cerrado deberán presentar el reglamento de copropiedad así como la instalación de la caseta de vigilancia y control permanente.

ARTICULO 66. Se deberá cumplir en áreas de cesión de zona verde y comunal la establecida para esta norma, más un 40 % adicional del área total cedida para involucrarla dentro del conjunto.

PARÁGRAFO 1: USOS COMPLEMENTARIOS. Comercio concentrado, recreativo como zonas verdes y parques, exclusivos de uso de la parcelación.

PARÁGRAFO 2: USOS RESTRINGIDOS. Los demás que hacen parte del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 67: ÁREAS DE ACTIVIDAD. Adoptase los usos generales establecidos en el Cuadro 6, de este Acuerdo, para cada una de las zonas indicadas en la Plancha 04: Usos y cobertura.

Cuadro 6. Usos del suelo para el Área Urbana de Piendamó.

Uso	Tipología
Mixto	Residencial mezclado con actividad comercial de bajo impacto
Institucional	Prestación de servicios locales y regionales de educación, salud y servicios públicos.
Recreacional	Espacios públicos de recreación pasiva o activa
Residencial	Viviendas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Comercial	Establecimientos comerciales

ARTÍCULO 68: USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS. Se adoptan para efectos de este Acuerdo los usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos establecidos en el Cuadro 7 de este Acuerdo, para cada una de las zonas indicadas en la Plancha 04: Zonificación por Áreas de Actividad.

Cuadro 7. Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos del suelo, para el área urbana de Piendamó.

Uso Principal	Es aquel señalado como uso predominante, que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.
Uso Complementario	Es el que contribuye al menor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.
Uso Compatible	Es aquel que no pert urba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal, y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
Uso Prohibido	Es aquel cuyo funcionamiento en un área está supeditado al tratamiento al cual se somete el área: se expide en forma condicional, y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la Oficina de Planeación Municipal y la Oficina de Control Fiscal del Municipio.

TÍTULO IV
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL
CAPÍTULO 1
SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 69: CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL. La estructura vial municipal corresponde al conjunto global de las vías construidas y las de reserva vial para futuros proyectos de construcción o ampliaciones viales que tienen el objeto específico de permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes medios de transporte. En el Mapa 13 se identifica el sistema vial rural, y en la Plancha 07: Sistema Vial Urbano.

PARÁGRAFO: Todos los proyectos viales propuestos deberán tener en cuenta para su implementación los requerimientos ambientales que sobre este tema tiene establecida la autoridad ambiental competente C. R. C., tales como las Evaluaciones de Impacto Ambiental y los Planes de Manejo que serán requisito indispensable para emprender su construcción.

ARTÍCULO 70: PLAN DE VIAS: Adóptese la siguiente clasificación de sistemas viales rural y urbana del Municipio de Piendamó, según su importancia y funcionamiento dentro de la Red Vial, definidos.

Clasificación Vial Rural:

- | | |
|-------------------|----|
| 1. Vía Regional. | VR |
| 2. Vía Municipal. | VM |
| 3. Vía Veredal. | W |

Clasificación Vial Urbana:

- | | |
|------------------------------|-----|
| 1 Vías Arterias Principales. | VAP |
| 2 Vías Arterias Secundarias. | VAS |
| 3 Vías Colectoras | VC |
| 4 Vías Locales. | VL |
| 5 Vías Peatonales. | VP |

ARTÍCULO 71: DE LA VÍA REGIONAL (VR). Es la vía que comunica al Municipio y al centro urbano con otros municipios y sus correspondientes cabeceras.

ARTÍCULO 72: DE LA VÍA MUNICIPAL (VM). Es la vía que comunica al Centro Urbano de Piendamó con las veredas, conformada por siete ejes viales.

ARTÍCULO 73: DE LAS VÍAS VEREDALES (VV). Es la vía que tiene como función la comunicación entre veredas, se conforma por dos ejes viales.

PARÁGRAFO: Es responsabilidad de Planeación Municipal velar por el cumplimiento del Plan Vial propuesto en el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 74: DE LAS VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES, (VAP): conforman la red vial básica del Municipio de Piendamó considerada como un todo, conectan sectores urbanos y suburbanos distantes y/o de enlace regional destinado principalmente para transporte público interurbano.

ARTÍCULO 75: DE LAS VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS, (VAS): Estas vías distribuyen tráfico dentro de las áreas residenciales, comerciales e industriales del casco urbano y comprenden el conjunto de vías urbanas que son la continuación de las vías arterias dentro del perímetro urbano con disminución de la velocidad, su función principal es la de alimentar las vías colectoras y las vías arterias principales, sin atravesarlas.

ARTÍCULO 76: DE LAS VÍAS COLECTORAS (VC): Estas vías distribuyen el tráfico dentro de las diferentes áreas del perímetro urbano, son el vínculo entre vías arterias secundarias y las vías locales, constituyen el último elemento vial en que se contempla la operación del sistema público de transporte: no les debe ser permitido cruzar las vías arterias secundarias y deben ubicarse a distancias no inferiores a (150 metros) entre sí, y con respecto a las intersecciones que forman parte del sistema vial básico, se debe garantizar la solución de giro a una distancia no menor de 50 metros, ni mayor de 80 metros respecto al punto de intersección de los ejes de la vía local y la vía arteria secundaria.

ARTÍCULO 77: DE LAS VÍAS LOCALES (VL): Estas vías permiten el acceso directo a los edificios y propiedades individuales, al sistema colector y ocasionalmente hacia el sistema principal.

ARTÍCULO 78: DE LAS VÍAS PEATONALES (VP): Estas vías peatonales son aquellas destinadas exclusivamente al uso de los peatones o con una circulación restringida de vehículos automotores los cuales deben operar a velocidades relativamente bajas. Adoptese la siguiente clasificación de las vías según su ancho: este ancho incluye los espacios correspondientes a las calzadas zonas verdes y andenes.

- 1 V-1 Ancho Mínimo de 26.40 metros.
- 2 V-2 Ancho Mínimo de 15.20 metros.
- 3 V-3 Ancho Mínimo de 10.80 metros.
- 4 V-4 Ancho Mínimo de 4.60 metros (Peatonal - Vehicular de Emergencia).
- 5 V-5 Ancho Mínimo de 3.00 metros (Peatonal Exclusivo).

PARÁGRAFO 1: Para el nuevo desarrollo vial de los sistemas principal y colector, las vías serán del tipo V-1 y V-2; y del sistema local de los tipos V-3, V-4 y V-5.

PARÁGRAFO 2: La oficina de Planeación Municipal definirá y concertará la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema local, teniendo en cuenta como norma de diseño una distancia aproximada de 80 m. entre ellas.

PARÁGRAFO 3: Los proyectos de construcción ampliación y regulación de las vías arterias solo podrán efectuarse previo concepto favorable de la oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 4: La Oficina de Planeación Municipal expedirá los reglamentos necesarios para modificar o reajustar lo referente al Sistema vial y su clasificación, de conformidad con los requerimientos de desarrollo del Municipio de Piendamó, teniendo en cuenta el Código de Urbanismo anexo al Documento Técnico de Soporte de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 79: DE LOS ANTEJARDINES. Los anchos mínimos de antejardines serán:

- Para predios con frentes sobre vías tipo V-1 y V-2 será de 3 metros.
- Para predios con frentes sobre vías tipo V-3, V-4 y V-5 será de 2 metros.

PARÁGRAFO: Para nuevas construcciones se autorizará un antejardín del tamaño predominante en la cuadra, cuando en esta no se cumpla totalmente las disposiciones del presente artículo.

ARTÍCULO 80: DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LAS VÍAS. Las secciones transversales tipo, para cada una de las vías clasificadas con sus correspondientes dimensiones de sus elementos serán:

Vías Principales (V-1)	
Andén	2 Metros
Zona Verde	3
Calzada	7,20
Separador	2
Calzada	7,20
Zona verde	3
Andén	2

Municipio de Plendamá – Cauca

Ancho Total 26.40 Metros

Vias Principales Secundarias (V -2)

Anden 2 Metros

Zona Verde 2 Metros

Calzada 7 Metros

Zona Verde 2 Metros

Anden 2 Metros

Ancho Total 15.20

Vias Colectoras (V -3)

Anden 1,20 Metros

Zona Verde 1.20

Calzada 6,00 Metros

Zona Verde 1.20

Anden 1,20 Metros

Ancho Total 10.80

Vias Locales (V -4)

Anden 1 Metro

Zona Verde 1 Metro

Calzada 6 Metros

Zona Verde 1 Metro

Anden 1 Metro

Ancho Total 10 Metros

Vias Peatonales con Tráfico Vehicular de Emergencia (V -5)

Anden 0,80 Metros

Calzada 3 Metros

Anden 0,80 Metros

Ancho Total 4,60 Metros

Vias Peatonales Exclusivamente (V6)

Zona Dura 1,50 metros

Zona Blanda 1,00 metros

Zona Dura 1,50 metros

Ancho Total 4,00 Metros

Vías Peatonales Exclusivamente (V-7)

Zona dura 2.00 metros

Zona Blanda 1.50 metros

Zona Dura 2.00 metros

Ancho Total 5.50 metros

PARÁGRAFO: Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones necesarias complementarias que imponen las características del sector.

ARTÍCULO 81: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el plan vial de acuerdo al Código Urbano del Municipio, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

ARTÍCULO 82: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial mencionadas en el presente artículo, serán cedidas gratuitamente al Municipio por el Urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas estarán dadas en el Código de Urbanismo y la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 83: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

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

ARTÍCULO 84: Facúltase al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 85: La Administración Municipal adelantará lo relacionado con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre las vías.

ARTÍCULO 86: La localización y construcción de la terminal de transportes requerirá del concepto previo de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 87: La Oficina de Planeación Municipal priorizará la proyección de las vías y las modificaciones según estudio de las mismas y estipuladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 88: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión, para efectos de recuperación.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de servicios públicos EMPIENDAMÓ fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2: Planeación Municipal se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar, para evitar costos adicionales para construcción de redes.

ARTÍCULO 89: NOMENCLATURA. La Oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente.

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

CAPÍTULO 2

SISTEMA DE SERVICIOS SOCIALES

ARTÍCULO 90: SERVICIOS SOCIALES. Los proyectos contenidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se adoptarán para cada uno de los servicios de salud, educación, cultura, recreación y deporte. Se debe fortalecer su estructura organizacional y funcional, la infraestructura física y la completa dotación para brindar al total de la población un óptimo servicio.

ARTÍCULO 91: SERVICIOS DOMICILIARIOS. Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y telecomunicaciones deben contar con una infraestructura física en buen estado y un excelente manejo y mantenimiento, para prestar los servicios básicos domiciliarios requeridos por la totalidad de la población del municipio, por lo tanto se ejecutarán los proyectos que para tal efecto se establecen el Documento Técnico de Soporte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Plendamó.

PARÁGRAFO: Los diseños para los acueductos y alcantarillados de nuevas urbanizaciones y asentamientos concentrados, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales, y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio. Se deben mantener redes independientes entre aguas negras y aguas lluvias.

ARTÍCULO 92: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Corresponde a los sistemas de infraestructura de servicios en el área urbana y en el área rural, y los demás que sean complementarios para las actividades y desarrollo en comunidad, garantizando adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos.

PARÁGRAFO 1: Es necesario realizar la evaluación y proyección de la infraestructura de equipamientos colectivos para el área urbana y rural, con el fin de alcanzar la cobertura de la población total y mejorar la calidad del servicio, teniendo en cuenta que en el área de establecimiento de los equipamientos exista fácil dotación de servicios públicos y fácil acceso desde las vías públicas.

PARÁGRAFO 2: El Municipio de berá encargarse particularmente de evaluar lo concerniente al equipamiento necesario para el desarrollo del ecoturismo, tanto a nivel rural como urbano, conforme a la normatividad relacionada con el turismo.

ARTÍCULO 93: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social del Municipio de Plendamó, están orientados a la ejecución en el corto y mediano plazo de planes de mejoramiento, y a largo plazo la construcción de planes de vivienda que contribuya a cubrir la demanda para el año 2009 en el sector rural. El mejoramiento y construcción de vivienda se desarrollarán en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental, ejecutándose en las zonas propuestas del perímetro urbano y de expansión urbana delimitado en las Planchas 4 y 5: Mapas de Usos y Cobertura y Modelo de Ocupación.

PARÁGRAFO: En el sector urbano es necesario continuar con la ejecución de planes de vivienda que se están desarrollado actualmente.

ARTÍCULO 94: El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio de Piendamó, estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en materia de servicios públicos y el sistema vial.

ARTÍCULO 95: SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público, el conjunto de los inmuebles públicos, y los equipos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas, que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el indicado en la Plancha 04: Mapa Usos y Cobertura.

ARTÍCULO 96: El Consejo Municipal de Piendamó, es la entidad competente para determinar las variaciones en el cambio de los usos públicos, incluido el uso para espacio público, siempre y cuando, sean sustituidos por otros de características y dimensiones arquitectónicas con criterios de calidad, accesibilidad y localización.

PARÁGRAFO: El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas discapacitadas o con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

ARTÍCULO 97: El Municipio podrá crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

TÍTULO V
NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS
CAPÍTULO 1
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO 98: CESIONES. Todo proyecto de parcelación por desarrollarse, deberá ceder por escritura pública y en forma gratuita las vías de uso público resultantes del proyecto, así como un 8% de su arrea bruta; del cual el 4% como equipamiento colectivo del sector.

PARÁGRAFO 1: Las cesiones pueden realizarse dentro del proyecto industrial o dentro de cualquier otra área del municipio de Piendamó previo acuerdo con la Secretaría de Planeación

Municipal para lo cual se debe hacer un avalúo de acuerdo a las normas legales vigentes al respecto y valor en pesos resultantes, se transferirá al proyecto definido por el Alcalde, Planeación y el Concejo Municipal; este avalúo tendrá un reajuste de acuerdo al índice de inflación establecido por el DANE.

ARTICULO 99. Cuando un desarrollo Industrial sea propuesto por etapas las áreas de cesión se fraccionaran de acuerdo a cada etapa, en cada caso la cesión deberá ser prevista dentro de la etapa correspondiente o en un área total, una vez desarrollado todo el proyecto, para lo cual el parque Industrial entregará una póliza de garantía por el tiempo que dure la Licencia de Construcción.

ARTICULO 100: Las áreas de cesión de carácter recreativo deberán ser entregadas empedradas y arborizadas para su uso. Cuando las áreas de cesión correspondan a áreas forestales–protectoras, las reglamentaciones para las mismas estarán a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca.

ARTICULO 101: Los desarrollos Industriales localizados en las áreas definidas por el municipio, deberán mantener en su condición natural las zonas forestales protectoras marginales de los ríos y cauces de agua permanente y no permanentes en una extensión de 30 m., a cada lado de una de sus orillas igualmente, las áreas correspondientes a anuales o áreas de bosque natural deberán preservarse, igualmente deberán mantener como áreas no ocupadas las afectaciones resultantes de obra de infraestructura.

ARTICULO 102: En el caso de predios ribereños los proyectos deberán considerar el área no ocupable paralela al cauce permanente de los ríos a una distancia de 30 metros de ancho por lo mínimo, la cual estará libre de edificaciones con excepción de las instalaciones necesarias para el cargue y descargue de materias primas o productos elaborados.

ARTICULO 103: TAMAÑO DE LOTES Y FRENTES. La superficie y el frente mínimo resultante de una parcelación, agrupación o conjunto Industrial será de 2.000 metros², con un frente mínimo de 20 m.

PARAGRAFO 1. Para las áreas de servicios complementarios, los lotes definidos en las agrupaciones podrán tener un área mínima de 1.000 metros² y frente mínimo de 25 metros.

PARAGRAFO 2. Los predios sin construir menores al tamaño establecido para la zona o con frentes menores al mínimo permitido deberán englobarse hasta alcanzar los tamaños determinados para la zona.

ARTICULO 104: El uso de residencias preexistentes al interior de la zona definida solo podrán formar parte del predio industrial como uso anexo.

ARTICULO 105: OCUPACION. Las construcciones relativas a las instalaciones industriales y sus usos anexos solo podrán edificar el 70 % de su predio.

ARTICULO 106: AISLAMIENTOS. Las construcciones que se realicen en el área industrial deberán contemplar los siguientes aislamientos:

- Anteriores o Antejardines: En vías Nacionales, Regionales o Municipales 10 metros.
- En lotes internos del conjunto Industrial: 3.50 metros.
- En vías colectoras y locales: 7.00 metros.

Posteriores: 5.00 metros desde el nivel natural del terreno.

Laterales: 4.00 metros desde el nivel natural del terreno.

PARAGRAFO. Los aislamientos de las edificaciones correspondientes de los servicios complementarios del conjunto o parcelación industrial de que habla el parágrafo del Artículo 79 del presente Acuerdo.

Antejardin: 3.50 metros

Aislamiento Posterior: 5.00 metros

Aislamiento Lateral: 3.00 metros

ARTICULO 107: En las zonas industriales que no se desarrollen proyectos de parques Industriales antes de seis (6) meses perderán el carácter de Zona Industrial y volverán a su uso tradicional agrícola.

ARTICULO 108: DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES. Las disposiciones generales a que se refiere el presente capítulo se aplican a todas las urbanizaciones con normas mínimas desarrolladas por el sistema de loteo individual o por el sistema de conjunto en loteo individual unifamiliar y bifamiliar.

ARTICULO 109: Las vías vehiculares deberán cumplir las siguientes normas:

- 1 Las vías vehiculares internas estarán a una distancia máxima de 100 metros entre sí.
- 2 La distancia máxima entre las vías peatonales será de 80 metros.
- 3 Las vías peatonales principales deberán estar integradas a áreas de zonas verdes, espacios abiertos y/o comunales.

ARTICULO 110: Las secciones de las vías serán las siguientes:

- 1 Para todas las vías se conservarán las secciones establecidas en el Sistema Vial.
- 2 Para las vías internas que se encuentran definidas en el sistema vial, la sección será la clasificada como V-3, es decir con 6 metros de calzada y 1 metro de andén a cada lado para una sección total de 8 metros, más 2 metros de antejardín a cada lado.
- 3 La clasificación mínima para las vías peatonales será la clasificada como de tipo V - 5, es decir con una sección de 4.5 metros así: Una zona central blanda de 1.5 metros y 1.5 metros de andenes al lado y lado, más 2 metros de antejardín si esta se encuentra entre fachadas.

ARTICULO 111: Para las urbanizaciones residenciales con normas mínimas, las redes de acueducto y alcantarillado, las conexiones domiciliarias, se construirán de acuerdo con las especificaciones establecidas por EMPIENDAMO. Las redes de energía pública, privada y alumbrado público se construirán de acuerdo a lo establecido por CEDELCA y la Oficina de Planeación Municipal. La arborización, empedradización, adecuación a las zonas verdes de los andenes y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores públicas o comunales, se realizarán de acuerdo con lo establecido con la Oficina de Planeación Municipal, con la asesoría de la C.R.C. La nomenclatura vial y domiciliaria se ubicará por parte del urbanizador, de acuerdo a las normas que fije la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 112: En la zona verde cedida al Municipio de Piendamó podrá desarrollarse el equipamiento comunitario.

ARTICULO 113: URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR LOTE O INDIVIDUAL. Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrá ser exclusivamente unifamiliares, Bifamiliares y simultáneamente de los dos tipos.

ARTICULO 114: Los usos permitidos son:

1. Principal: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar.

2. Usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.

ARTÍCULO 115: Los lotes ubicados frente a las vías vehiculares o peatonales establecidas por la oficina de Planeación Municipal, a los que se le exige un antejardín mínimo de 2.00 metros tendrá un área mínima de 78.00 M², incluyendo el antejardín, dentro del cual se permitirá el desarrollo de la vivienda unifamiliar conservando el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos.

ARTÍCULO 116: Para lotes afectados por antejardines mayores a 2.00 m., se tendrá un área que permita conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecido.

ARTÍCULO 117: Los lotes previstos para vivienda Bifamiliares en la urbanización de loteo individual deberá tener un área mayor a los 78.00 M², conservar el índice de habitabilidad y los aislamientos establecidos y deberá proveer la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.

ARTÍCULO 118: Todos los lotes para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares en urbanizaciones por lote individual deberán tener un frente mínimo de 6.00 metros.

ARTÍCULO 119: La altura máxima para las viviendas Unifamiliar y Bifamiliares principalmente frente a vías vehiculares internas y peatonales, será de dos pisos (6 ML).

ARTÍCULO 120: Los patios tendrán un lado mínimo de 2.50 m. y un área mínima de 7.5 M². En patios interiores se permitirá la continuación del lado y área dependiendo de los espacios y áreas a las cuales se ventila y se ilumina, previa aceptación de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 121: En lotes medianeros o esquineros que presente servidumbre de vista se exige un aislamiento posterior en el segundo piso, con un lado mínimo de 3.00 m. No se exigirá aislamiento posterior en los lotes medianeros cuando los proyectos arquitectónicos presente solución adecuada de ventilación e iluminación a patios interiores.

ARTÍCULO 122: Para todas la viviendas con fachadas sobre vías vehiculares o peatonales voladizos hasta el 30% de la profundidad del antejardín establecido.

PARAGRAFO: Si no existe antejardín, el voladizo no podrá exceder el ancho del andén establecido.

ARTÍCULO 123: El índice de ocupación máximo será de 0.7 del área del lote en primer piso.

ARTÍCULO 124: Las urbanizaciones desarrolladas por loteo individual podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente en la esquina, los cuales tendrán un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima exigida, planteando un lote-comercio cada 15 lotes.

ARTÍCULO 125: En las urbanizaciones de lote individual se podrán construir viviendas mediante el sistema de desarrollo progresivo, a partir de una unidad básica de servicios.

ARTÍCULO 126: Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de conjunto en loteo individual podrán ser exclusivamente Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares o multifamiliar

ARTÍCULO 127: Los usos permitidos del sistema de conjunto en loteo individual, además del residencial, estarán establecidos de acuerdo a la zona donde se ubique la urbanización.

ARTÍCULO 128: Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 129: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, los urbanizadores podrán proponer el tamaño del lote siempre que cumplan el índice de habitabilidad para cada solución de vivienda, un frente mínimo de 6.00 metros, altura máxima de dos pisos (6.00 ML) principalmente en vías vehiculares en vías internas y peatonales.

ARTÍCULO 130: En las viviendas Bifamiliares se desarrollan las escaleras al interior de la vivienda.

ARTÍCULO 131: Los antejardines, patio, aislamientos posteriores y voladizos tendrán las mismas disposiciones que para las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual. En las construcciones que se presenten servidumbre de vista se exigirá un aislamiento posterior mínimo de 3.00 metros.

ARTÍCULO 132: El lote mínimo para solución individual de multifamiliares será de 240.00 M² y la altura máxima será de 4 pisos (12 ML).

ARTÍCULO 133: Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual podrán prever locales comerciales dentro de las viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferentemente

en esquina, tendrán un incremento de 9 M^2 respecto al área mínima exigida planteando un lote - comercio cada 15 lotes.

ARTICULO 134: DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL-HORIZONTAL. Como uso principal será la vivienda. Los usos compatibles estarán determinados por la zona donde se ubique la urbanización.

ARTICULO 135: Los aislamientos mínimos cuando exista servidumbre de esta serán de 4.00 metros.

ARTICULO 136: Para los conjuntos verticales se podrá prever una zona comercial la cual será concertada con la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 137: Si se plantea zona comercial se exigirá un parqueadero por cada $60,00 \text{ M}^2$ de área útil comercial, los cuales deberán ubicarse frente a vía vehicular.

ARTICULO 138: DE LAS URBANIZACIONES DESARROLLADAS POR EL SISTEMA DE DESARROLLO PROGRESIVO. La ubicación de estas urbanizaciones será determinada por la Oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta:

1. Tendencia de la zona al desarrollo clandestino
2. Concentración de grupos de bajos ingresos.
3. Posibilidad mediata o inmediata de prestación de servicios públicos.

ARTICULO 139: En sectores en desarrollo se podrán adelantar urbanizaciones por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por estas en combinación con el sector privado. Estos desarrollos se realizarán en zonas donde determine la Oficina de Planeación Municipal previo estudio de las condiciones físicas, urbanas y de dotación de servicios públicos, esto último de acuerdo al concepto favorable de EMPIENDAMO.

ARTICULO 140: El diseño de las redes de acueducto se hará teniendo en cuenta las normas que establece EMPIENDAMO, acorde con la distribución general de las redes del Municipio.

ARTICULO 141: El índice de ocupación será de 0.7 del área del lote y podrá ser modificado por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 142: Se podrá prever lotes - comerciales dentro de la vivienda, preferiblemente en esquina con un incremento de 9.00 M² respecto al área mínima planteándose 1 por cada 15 lotes.

ARTÍCULO 143: Adopte esas medidas de urbanismo para la cabecera urbana de Piendamó y el Centro Poblado de Tunia, establecidas en el Código de Urbanismo que también hace parte de este Acuerdo.

ARTÍCULO 144: AMENAZAS NATURALES. Son áreas que por sus características representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales. Estas áreas se delimitarán y se excluirán de asignarse usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Se adopta para efectos de este Acuerdo las delimitadas para el área urbana de Piendamó en la Plancha 06 y para el Centro Poblado de Tunia en la Plancha 02, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Se adoptan para efectos de este Acuerdo las definiciones establecidas en el Documento Técnico de Soporte en lo que respecta a susceptibilidad a amenazas naturales

PARÁGRAFO 2: Se adopta para efectos de este Acuerdo, la zonificación preliminar de aptitud para el uso urbano, por medio de la cual se determina el tipo de amenaza natural a que está expuesto un sector determinado, así como las zonas que necesitan de alguna adecuación para garantizar la seguridad de la población allí asentada, o, de las futuras urbanizaciones y obras de infraestructura a construir.

CAPÍTULO 2

TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 145: Para efectos del ordenamiento urbano este Acuerdo adopta los diferentes tratamientos del suelo establecidos en la Plancha 05 de Modelo de Ocupación.

ARTÍCULO 146: CONSOLIDACIÓN. Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas del municipio donde existe carencia y/o déficit de servicios públicos equipamientos de servicios sociales, zonas recreativas y problemas de accesibilidad.

PARÁGRAFO: Se debe aplicar un Plan de Mejoramiento Integral, con el propósito de articular esta sector de la ciudad a las zonas donde se encuentran ubicados los centros de empleo.

ARTÍCULO 147: DENSIFICACIÓN. Es el manejo que se aplica a las áreas que tienen capacidad de aumentar la densidad de la construcción y de aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada, sin alterar sustancialmente las características ambientales y urbanas del sector.

ARTÍCULO 148: RECUPERACIÓN. Pertenecen las áreas que presentan recursos naturales contaminados y asentamiento humanos en riesgo, por lo que se requieren acciones y tratamientos especiales para mejorar sus condiciones, las intervenciones sobre las áreas clasificadas en esta categoría requerirán de programas de control de contaminación re-localización de asentamientos humanos, obras de corrección, control de procesos erosivos, reforestación y localización de equipamientos urbanos de potencial impacto ambiental negativo.

ARTÍCULO 149: RENOVACIÓN. Se refiere a acciones dirigidas a introducir modificaciones en el uso actual del suelo para detener los procesos de deterioro físico y ambiental. Este manejo se aplicará a zonas del municipio que presentan conflictos por mezclas de usos incompatibles y problemas de congestión vehicular que se evidencian en las áreas de actividad mixta (comercial - residencial y servicios), en la zona centro donde existe mezcla de usos, congestión vehicular entre las carreras 4ª y 10 y entre las calles 7 y 9 áreas de actividad Comercial, indicadores del gran impacto negativo que producen estas actividades para el manejo funcional de la ciudad y en especial de la ocupación del espacio público.

ARTÍCULO 150: DESARROLLO. Se refiere a zonas que a pesar de estar ubicadas dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas corresponde a Áreas Urbanizables No Urbanizadas localizadas (AUNU) e identificadas en el Plano de Áreas de Actividad.

ARTÍCULO 151: REHABILITACIÓN. Se refiere a terrenos ubicados en el interior del perímetro urbano que tiene características de deterioro físico en las construcciones en cuanto a la calidad de sus materiales y se localizan en zonas que presentan amenazas por deslizamientos y requieren de la reubicación de los asentamientos ubicados en el sector del Barrio Nacional contiguo a la línea de los Ferrocarriles Nacionales, donde progresivamente han venido ocupando estos terrenos no aptos para urbanizar.

ARTÍCULO 152 : DESARROLLO PROGRESIVO. Se refiere a aquellas zonas que presentan las mejores condiciones para urbanizar a corto plazo y no evidencian problemas relacionados con amenazas naturales, definidas como zonas de Expansión Urbana, Sub-Urbano Urbanizable que se incorporarán a la malla urbana a medida que avance el proceso de urbanización con el

fin de mantener un tejido urbano continuo y un patrón de crecimiento compacto se permitirá construcciones de uso residencial (Unifamiliar, bifamiliar).

ARTÍCULO 153 : DESARROLLO DIFERIDO. Esta categoría son las áreas que poseen menor posibilidad de ser urbanizadas dada las condiciones de distancia a la malla urbana y/o incidencia de un grado bajo o medio de ser urbanizado, estas zonas se podrán destinar a la urbanización únicamente en casos de acelerada expansión y en el largo plazo (20 años).

ARTÍCULO 154 : CONSERVACIÓN ACTIVA. Esta categoría involucra aquellas zonas del Área suburbana No Urbanizable, (SUB-NU), identificadas en el plano de Áreas de Actividad, aún no desarrolladas urbanísticamente que presentan limitaciones son suelos de ladera altas pendientes, cuyo valor depende de las actividades de tipo antrópico que en ellos se adelanta en la actualidad son suelos aptos para la agricultura tradicional y el establecimiento de cultivos permanente y semipermanentes como el café la yuca el plátano, y pastos naturales, bosque secundarios: por la cual se justifica la actividad que se ha llevado hasta el momento bajo los parámetros de protección y conservación.

ARTÍCULO 155 : RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS RONDAS DE LOS RÍOS Y QUEBRADAS. Se refiere a terrenos que aunque se encuentran localizados al interior del área urbana que contienen ecosistemas naturales como las rondas del río Piendamó, definida como área de reserva forestal protectora que corresponde a 30 metros a lado y lado del río, donde no se permitirá ninguna intervención antrópica, y solo se permitirá la silvicultura principalmente en bosque protector.

PARÁGRAFO: En esta categoría también se encuentra las quebradas y zarzones que pasan por el casco urbano, a las cuales se les debe realizar una recuperación por el alto grado de contaminación que llevan debido a la mala disposición de las aguas residuales.

TÍTULO VI

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTÍCULO 156: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 157: La información técnica presentada en los mapas, memorias Y Código De Urbanismo que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema

de Información Municipal, se constituye en el instrumento técnico para la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 158: SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 159: INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, mediante programas de ejecución.

ARTÍCULO 160: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para contribuir con la realización cabal del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimización del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTÍCULO 161: VIGENCIA. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal, y su formulación se plantea para el corto, mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de Gobierno municipal. Su revisión se realizará de acuerdo a lo estipulado en la Ley.

CAPÍTULO 2

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 162: LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno o adecuación de obras. Las licencias podrán ser de urbanismo o construcción.

ARTÍCULO 163: 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 construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial: son modalidades de las licencias de urbanismo las autorizaciones que se concedan para:

- Parcelación de un predio en zona rural o 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 prorrogas y modificaciones.

ARTICULO 164: LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES. Es la autorización emanada de la oficina de planeación para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ella sean de acorde con lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas urbanísticas.

PARÁGRAFO: Son modalidades de licencia de construcción las construcciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones, están sujetas a prorrogas y modificaciones.

ARTICULO 165: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales se requerirá de la licencia correspondiente expedida por la oficina de Planeación Municipal y es de obligatorio cumplimiento.

ARTICULO 166: Se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTICULO 167: TITULARES DE LICENCIAS. Podrá ser titulares de licencias de los derechos principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas Fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 168: SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de las licencias se hará solo a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas. La Oficina de Planeación Municipal para la expedición de la licencia realizará los siguientes procedimientos:

1. Suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
2. Concepto de las normas urbanísticas aplicables que se soliciten.
3. Aprobación de los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad si es el caso.

4. La citación y notificación de los vecinos.
5. Gestión ante la entidad competente, para la asignación, rectificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1. Si durante el termino que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afectan el proyecto sometido a consideración de la Oficina de Planeación Municipal encargada de tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base a la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objetos de ella; las licencias recaen sobre uno o más inmuebles.

ARTICULO 169: DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.
 Toda solicitud de licencia deben acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de liber tad 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 fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación mediante el documento legal y 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 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 fuese posible el nombre de ellos.
6. La constancia de pago de la plusvalía del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud si se encontrará 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.

PARAGRAFO 1: Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numérols 1 al 6 del presente artículo concepto favorable de la remodelación o restauración o demolición y el destino de uso expedido por la Oficina de Planeación Municipal: para lo cual

deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de solicitud.

PARAGRAFO 2: Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados del 1 al 6 con copia autorizada de la Asamblea General de copropietarios que permitan la ejecución de las obras o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 170: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo anterior deberán acompañarse de:

1. Tres (3) copias Heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la oficina de Planeación Municipal, acerca de la disponibilidad de los servicios públicos o la empresa EMPIENDAMÓ del el predio o predios objetos de la licencia.

ARTICULO 171: DE LA EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTES.

La Oficina de Planeación Municipal tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las normas de construcción sismorresistentes vigentes, esta función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción de sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 172: En el evento de 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 cumplir con lo establecido en el capítulo II del título III de ley 400 de 1997.

ARTICULO 173: La oficina de Planeación Municipal tendrá un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre la solicitud vencido el plazo, la solicitud de la licencia se entenderá aprobada en los términos solicitados y es obligación del funcionario de la Oficina de Planeación responsable de expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo.

PARÁGRAFO: 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 amerite la invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el código contencioso administrativo.

ARTICULO 174: CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto según la información suministrada en formato 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 tal forma que se garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibido cuando sea requerido por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 175: VIGENCIA. 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 ejecutoria.

PARAGRAFO 1: Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha ejecutoria.

PARAGRAFO 2: Las solicitudes deberán formularse durante 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.

ARTICULO 176: TRANSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga el interesado deberá solicitar una licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

PARAGRAFO. Si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda en la misma norma en la que se otorgó la misma 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 en los casos que las obras encuentren en los siguientes casos:

1. En el caso de licencia urbanismo, cuando las obras de urbanización se encuentren afectadas por un 30%.
2. En el caso de la licencia de construcción, cuando por lo menos la mitad de unidades constructivas autorizadas cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutados.

ARTICULO 177: 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 adelantara la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la Oficina de Planeación Municipal para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo definiendo la ubicación y cuadros de áreas para cada una de las etapas.

PARÁGRAFO 1: Por cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ella la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión, los costos de la licencia corresponderá para la etapa que se solicite la licencia.

PARÁGRAFO 2: El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán la vigencia, y servirán de base para la expedición de 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 etapa anterior.

PARÁGRAFO 3: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios los cuales requieran redes de servicio, infraestructura vial y equipamiento e involucra las normas básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 178: El titular de la licencia esta obligado a instalar una valla de 2 metros por 1 metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia, En obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm en la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. Clase de licencia
2. El número o forma identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.

3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social de la licencia.
6. El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

PARÁGRAFO: 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 y deberá permanecer durante todo el tiempo que dura la obra.

ARTICULO 179. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.

En las Urbanizaciones de los loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes debidamente autorizados se permitirá:

1. Que los propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto Urbanístico aprobado, sin costo adicional, se incorporará la licencia de construcción para todos y cada una de los lotes autorizados en el proyecto Urbanístico.
2. Estas licencias deberán precisar las normas generales de construcción de la Urbanización autorizada, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial planes parciales y Normas Urbanísticas.
3. La legalización de Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social que no exceda el rango de los noventa (90) SMML vigentes, el acto administrativo que ponga fin a la actuación, legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización.
4. El acto administrativo también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de construcción: El proceso solo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado el 9 de Agosto de 1996.
5. En el caso de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar construcciones de vivienda de Interés Social que no excedan del rango de los noventa (90) SMML y que se hayan levantado en Urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción la Oficina de Planeación adelantará una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, con el fin de verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos.

6. Una vez realizada la inspección ocular se procederá a expedir una certificación en tal sentido y la licencia a solicitar.

ARTÍCULO 180: LEGALIZACIONES. Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales legalizar si a ello hubiera lugar, las Urbanizaciones y Barrios.

PARÁGRAFO: La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad Municipal adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una Urbanización, asentamiento o barrio, o dar la aprobación de los planos correspondientes a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos, para los cuales los asentamientos o barrios objetos del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de Agosto de 1996.

ARTÍCULO 181: SANCIONES. Las sanciones e infracciones urbanísticas se regirán por las siguientes normas:

1. Toda actuación parcelación, urbanizaciones, construcción, reforma o demolición que contravenga las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus Normas Urbanísticas, dará lugar a imposición de sanciones urbanísticas, a los responsables, incluyendo la demolición de Obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades Civiles y Penales de los infractores.
2. Se considerará infracción Urbanística, la localización de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención de las Normas de Usos del suelo.
3. La ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO: En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dicha actuaciones de acuerdo a los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo.

ARTÍCULO 182: DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte de la Alcaldía Municipal de Piendamó, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta.

ARTÍCULO 183: Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios

minimos legales mensuales además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los Servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

1. De la misma manera incurrirán en sanción quienes urbanicen, parcelen o construyan en terrenos afectados por el Plan Vial, de Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios destinados a equipamiento colectivos.
2. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en Terrenos de Protección ambiental o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de aguas 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.

ARTÍCULO 184: Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia se aplicará multas sucesivas que oscilarán entre Setenta (70) Y Cuatrocientos (400) Salarios Mínimos Legales vigentes además de la orden policiva de suspensión de sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con 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 RECONSTRUCCION que ordena el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como de quienes usan o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre uso del suelo.

ARTÍCULO 185: Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre Trescientos (300) y quinientos (500) Salarios Mínimos Legales Mensuales a demás de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos Domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994.

- En la misma sanción incurrirán quienes destinen un INMUEBLE al uso diferente al señalado en la Licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

ARTÍCULO 186: Para quienes ocupen en forma permanente los Parque Públicos, Zonas Verdes y demás bienes de uso público, a los encierren sin la debida autorización de las autoridades Municipales o de la Oficina de Planeación Municipal de Corinto, se aplicarán multas entre

Doscientos (200) Salarios Mínimos legales mensuales además de la demolición del cerramiento y la suspensión de los servicios públicos: esta autorización podría darse para parques y Zonas Verdes por razones de seguridad siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del Parque o Zona verde.

- En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen partes del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de elementos a que se refiere el Artículo.

PARÁGRAFO 1: 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 2: El producto de la Multas ingresará a la tesorería Municipal del Municipio de Plendamo.

ARTICULO 187: El infractor de la sanción urbanística dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las Normas tramitando la Licencia correspondiente, si vencido este plazo no se hubiera 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 en los casos previstos en el numeral 2 del Artículo anterior.

ARTICULO 188: En los casos previstos en el Numeral 3 del Artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y medida policiva de suspensión y 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 el caso. Si vencido este plazo no hubiere tramitado la licencia o adecuado las normas a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y la imposición de Multas sucesivas, aplicándose lo pertinente y lo previsto en el parágrafo de este artículo.

PARAGRAFO. Si dentro de los plazos señalados para el efecto de 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 ajustado las obras de licencia, se procederá a través de la Oficina de Planeación Municipal 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 la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 189: Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de Dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de esta sanción dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 246 del presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.

CAPÍTULO 3

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 190: Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que esté utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados a éste Acuerdo, deberá solicitar al Municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

PARÁGRAFO: Conforme lo dispone el presente Acuerdo, en las áreas industriales para todos los usos incluido el principal se requiere viabilidad técnica a los permisos respectivos de entidades competentes.

ARTÍCULO 191: La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener la Licencia de Construcción y Funcionamiento que expedirá el Municipio y sin las cuales no puede iniciar la construcción de las obras.

ARTÍCULO 192: La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser involucrada para incluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incluir los permissionarios.

ARTÍCULO 193: Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo con la obtención del respectivo permiso, el Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los Artículos 25 y 215 del Código Nacional de Policía, ordenará la suspensión inmediata de la obra.

ARTÍCULO 194: Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal de Plendamo-Cauca**. El seguimiento y evaluación del plan se hará de acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1.997 y sus Decretos reglamentarios para tal efecto.

ARTÍCULO 195: PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento para la aprobación del presente Acuerdo y deberá sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes de los usos del suelo, la ejecución de macroproyectos de infraestructura nacional, regional o departamental que generen impacto sobre el Ordenamiento del Territorio Municipal y la ocurrencia de un hecho de catástrofe en el territorio municipal.

TÍTULO VII GLOSARIO DE TÉRMINOS

ARTÍCULO 196: AMENAZA NATURAL. Probabilidad de ocurrencia de un fenómeno o evento potencialmente desastroso (deslizamiento, avalancha, inundación, entre otros) durante cierto periodo de tiempo, en un sitio específico.

ARTÍCULO 197: CONSERVACIÓN. Son aquellas actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTÍCULO 198: REVEGETALIZACIÓN. Son aquellas actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTÍCULO 199: REHABILITACIÓN. Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTÍCULO 200: AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTÍCULO 201: AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO. Son aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

ARTÍCULO 202: MINERÍA. Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

ARTÍCULO 203: MIXTO. Corresponde a un uso combinado de establecimientos comerciales de servicios de baja intensidad y bajo impacto negativo, con uso residencial.

ARTÍCULO 204: INDUSTRIAL. Comprende actividades de manufactura y transformación de materias primas con maquinaria liviana y mediana, de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer.

ARTÍCULO 205: INSTITUCIONAL. Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales, demás actividades y sus instalaciones o infraestructura)

ARTÍCULO 206: RECREACIÓN. Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertas al público.

ARTÍCULO 207: RESIDENCIAL. Comprende el uso dado a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

ARTÍCULO 208: DESASTRE. Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones en las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural.

ARTÍCULO 209: RIESGO. Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y la vulnerabilidad.

ARTÍCULO 210: VULNERABILIDAD. Incapacidad para poder afrontar un cambio.

ARTÍCULO 211: EVENTO. Fenómeno natural que puede suceder.

ARTÍCULO 212: EROSIÓN. Hace alusión a la remoción del suelo en capas.

ARTÍCULO 213: EROSIÓN EN CÁRCAVAS. Es un proceso de erosión en surcos muy avanzado, que se caracteriza por la disectación profunda del suelo.

ARTÍCULO 214: AFECTACION. Acción por el cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

ARTÍCULO 215: ANCO DE LA VÍA. Es la medida de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

ARTÍCULO 216: ÁREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizables o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

ARTÍCULO 217: ÁREA DE CESIÓN. Es el área que sede el urbanizador o persona natural a título gratuito al Municipio de Corinto, dicho terreno se destina a obras de interés social, comunal y servicios públicos.

ARTÍCULO 218: ÁREA DE ACTIVIDAD. Corresponde a cada una de las divisiones superficiales en que se divide el área urbana con el fin de reglamentar los usos de la tierra.

ARTÍCULO 219: ÁREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA. Son aquellas que según su localización, cualidades de suelo y características topográficas, son de mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

ARTÍCULO 220: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA. Es aquella que estando delimitada entre los perímetros urbanos y suburbanos, presentan condiciones aceptables para la urbanización, y aunque no posee la totalidad de servicios públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar estos integrados o no a la infraestructura urbana.

ARTÍCULO 221: ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL. Es la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de dicha área.

ARTÍCULO 222: REGLAMENTACIÓN. Es el conjunto de disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia, o de un área específica.

ARTÍCULO 223: REUBICACIÓN. Es el cambio de personas o residencias a un lugar diferente y de condiciones habitables.

ARTÍCULO 224: USO. Es el tipo de utilización asignado a una edificación o parte de estos o a una zona determinada.

ARTÍCULO 225: USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

ARTÍCULO 226: USO COMPLEMENTARIO: Es el que contribuye al menor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

ARTÍCULO 227: USO PERMITIDO: Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que este sometida esta área.

ARTÍCULO 228: USO PRINCIPAL: Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

ARTÍCULO 229: USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta supeditado al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicional y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la Oficina de Planeación municipal y la oficina de Control Fiscal del Municipio.

ARTÍCULO 230: VIVIENDA: Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia.

ARTÍCULO 231: VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independiente en un mismo lote, adosadas estas sin que haya subdivisión del lote.

ARTÍCULO 232: VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes aptas para dar albergue a tres familias en un mismo lote.

ARTÍCULO 233: VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la edificación para una sola familia se considera para su identificación en especial un acceso desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

ARTÍCULO 234: ZONA: Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad.

ARTÍCULO 235. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL: Es aquella en la cual es necesario proteger y conservar los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje urbano o rural.

ARTÍCULO 236: ZONA DE INFLUENCIA: Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

ARTÍCULO 237: ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL: Es la franja verde longitudinal que se fija a lado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables, para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así a la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias

ARTÍCULO 238: ZONA VERDE: Es el espacio abierto de uso público o privado, ubicado dentro de la ciudad o muy próximo a ella, destinado a la ornamentación y/o recreación de la comunidad.

ARTÍCULO 239: ZONA VIAL: Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ARTÍCULO 240 ZONIFICACIÓN: Es la división territorial en áreas de actividad, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.

TÍTULO VIII VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

ARTÍCULO 241: El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de publicación y deroga expresamente los Acuerdos anteriores que en materia de Ordenamiento Territorial se hayan dictado.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

