

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MERCADERES, CAUCA.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MERCADERES, CAUCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS CONFERIDAS POR LA NUEVA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1.991 Y**

**CONSIDERANDO:**

1. Que es deber del Concejo Municipal de Mercaderes (Cauca), aprobar Planes, Programas y Proyectos de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, conforme a las Leyes Nacionales.
2. Que de acuerdo con la ley 388 de 1997 Ley de Ordenamiento Territorial, se establece la obligatoriedad de formular, aprobar y adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Mercaderes que propicie la construcción de un Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal Equitativo, Sostenible y Armónico en el que prevalezca la función social y ecológica de la propiedad, el interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.
3. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial de Mercaderes, es un instrumento técnico y normativo, el cual se fija conjuntamente con la comunidad los objetivos, políticas, programas y proyectos para orientar y administrar el desarrollo físico del Municipio y la utilización del suelo, en armonía con el medio ambiente.
4. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial busca armonizar el entorno con los aspectos sociales y económicos.
5. Que se hace necesario adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas del suelo urbano y rural y establecer las reglamentaciones correspondientes para el futuro del Desarrollo Territorial Municipal.
6. Que es deber del Ejecutivo Municipal dar participación a la comunidad en la identificación, elaboración de los planes y programas de desarrollo.
7. Que el Esquema de Ordenamiento Territorial de conformidad en lo establecido por la ley 388 de 1997 rige la necesidad de incluir en el presupuesto de ingresos y egresos del Municipio los planes, programas y proyectos en este contemplados.
8. Que el Honorable Concejo Municipal estudió, debatió y aprobó el mencionado proyecto de Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto, el Concejo Municipal de Mercaderes, Cauca,

**ACUERDA:**

**TÍTULO I. COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MERCADERES**

**SUBTÍTULO I. OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 1. OBJETIVO GENERAL.**

Consolidar el Municipio de Mercaderes como una zona competitiva más productiva y sostenible para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, por lo tanto se plantea:

- Buscar la conectividad, es decir, el vínculo del territorio municipal con los circuitos de comunicación, telecomunicación, sistemas de información y fomento al desarrollo económico en lo nacional e internacional.
- La innovación, disponer de su capacidad instalada para generar nuevos conocimientos basados en su disposición de obtención y procesamiento de información estratégica y aplicable a actividades de diversa índole, la económica y de servicios.

- La flexibilidad institucional. Se requiere que el municipio sea capaz de hacer una coordinación interinstitucional que dé respuesta en forma integral a sus programas y proyectos.
- El acceso a plataformas de infraestructura y comunicaciones incentivas para el desarrollo científico y tecnológico, mejoramiento de los servicios estratégicos (educación, salud, servicios públicos, seguridad alimentaria).
- La satisfacción de las necesidades básicas de la población (empleo, ingresos, vivienda, etc.).
- La sostenibilidad ambiental que garantice detener el deterioro de los recursos naturales y ambientales no renovables.
- La creación de las bases para la convivencia pacífica y democrática (seguridad ciudadana y acumulación de capital social y simbólico)

**Artículo 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

**Económicos:**

- Conectar el Municipio a través del desarrollo a ciudades importantes como Pasto, Popayán, Cali, Bogotá, Medellín y el corredor del Pacífico.
- Proyectar el Municipio en asociación con municipios vecinos como los que hacen parte de ASOPATIA Y PLADEMACO para generar espacios que incentiven el asentamiento de unidades productivas.
- Fortalecer el sector de servicios, comercio, financiero, salud, educación, turismo, recreación.
- Realizar análisis del sistema de seguridad alimentaria.

**Sociales:**

- Generación de espacios de encuentro y vida ciudadana.
- Incorporación de la población, aprovechando el liderazgo local.
- Educación ciudadana en el marco de una cultura que privilegie los valores democráticos y el fortalecimiento de lo público.
- Desarrollo del sentido de pertenencia.
- Creación de condiciones sociales y territoriales que contribuyan a reducir drásticamente los niveles de inseguridad y violencia.
- Potenciar el sector cultural como una estructurante del territorio.

**Físico-Espaciales**

**En lo Rural:**

- Reorientar las formas de ocupación y uso del suelo por medio de la definición de los elementos que constituyen la estructura ecológica ambiental y de los tipos de usos y actividades permitidos y restringidos dentro de esta.

**En lo Urbano:**

- Construir un entorno físico donde el sistema de espacios públicos sea el lugar del encuentro ciudadano, donde las áreas de vivienda tengan condiciones ambientales tanto en lo urbanístico como paisajístico.
- Aprovechar el potencial de paisaje y la riqueza de bondad del clima.
- Conservar valores urbanísticos, arquitectónicos y de paisaje que conforman unidades homogéneas.
- Ofrecer suelo urbano para equipamiento y espacio público en las zonas de vivienda de mayor déficit de ellos, zonas verdes, espacio público que mejoren la calidad de vida.

**En lo Ambiental**

- Recuperación y saneamiento ambiental de las cuencas de los ríos Patía, Sambingo-San Jorge y río Mayo y de las microcuencas del río Patanguajo, Hato Viejo y las quebradas Cangrejo y Mojarras.
- Reubicación de asentamientos humanos en zonas de alta amenaza.
- Recuperación y conservación de ecosistemas estratégicos existentes en el municipio.

- o Recuperación y protección de la cobertura vegetal en áreas de reserva y protección de cauces y nacimientos.
  - o Estimulo de desarrollo de tecnologías limpias.
  - o Disminución de los niveles de contaminación de los ríos.
  - o Proteger los nacimientos de agua.
  - o Puesta en marcha de un programa de uso eficiente y equitativo del recurso hídrico.
  - o Conocimiento de la oferta ambiental existente en el municipio.
  - o Recuperación y conservación de los recursos paisajísticos.
  - o Recuperar áreas de erosión severa en zonas de ladera.
  - o Formación del recurso humano para promocionar el ecoturismo, la Agroforestería e investigación.
- **De la Gobernabilidad.**
    - o Fortalecimiento de la capacidad de gestión para la aplicación del EOT en lo particular a la regulación y el contenido normativo.
    - o Fortalecimiento de la capacidad de concertación del municipio y ciudadanía para el seguimiento, control y evaluación.
    - o Fortalecimiento de la planificación municipal que articule la región, nacional e internacional.
    - o Coordinación interinstitucional.
    - o Aplicar mecanismos legales para fortalecer la capacidad de inversión del municipio y darle viabilidad financiera al EOT.
    - o Promover la construcción de una cultura tributaria en cuanto al pago de impuestos derivados de la propiedad y usos del suelo municipal
- **De la Infraestructura.**
    - o Mejorar la infraestructura vial intermunicipal entre la Vía Panamericana y las vías secundarias y de penetración que comunican con todos los sectores del municipio
    - o Propender por la dotación de infraestructuras de accesibilidad, movilidad y de servicios públicos básicos necesarios a la población urbana y rural que mejoren su calidad de vida.
    - o Dotar de las infraestructuras necesarias a las áreas disponibles para la localización de vivienda nueva de interés social.
    - o Identificar las áreas urbanas y rurales que deberán ser objeto de programas de saneamiento básico como la construcción e implementación de plantas de tratamiento de los diferentes acueductos existentes y la letrinización en zonas rurales del Municipio de Mercaderes
  - De los Equipamientos y Servicios Urbanos Básicos.
    - o Establecer indicadores de demanda de equipamientos y servicios urbanos básicos que permitan establecer tanto los tipos como las áreas urbanas y rurales necesarias.
    - o Delimitar el perímetro urbano dentro del cual se contemple la necesidad de localizar los equipamientos sociales identificados en el Documento de Formulación Urbana.
    - o Ofrecer instrumentos de planeación a la administración municipal que permitan impulsar programas de mejoramiento integral dirigidos a la identificación y dotación de infraestructuras adecuadas para la accesibilidad y funcionamiento de los equipamientos sociales existentes, especialmente de salud, bienestar social, educación y recreación.

#### **SUBTÍTULO II. MODELO DE ORDENAMIENTO REGIONAL**

##### **Artículo 3. Objetivo del Modelo de Ordenamiento Regional.**

Promover la articulación e integración funcional del municipio con la región del Macizo Colombiano y del Alto Patía, así como con los corredores de movilidad interregional que la comunican con las Regiones Andina, Pacífica y de la Amazonia, que prioriza una economía agro ecológica, con un alto potencial turístico local y regional (paisaje, clima, ríos, biodiversidad).

##### **Artículo 4. Estrategias para Alcanzar el Modelo de Ordenamiento Regional.**

1. Promover el manejo concertado de los recursos naturales que constituyen la Estructura Ecológica Principal Regional.
2. Propender por la integración del sistema de asentamientos y núcleos poblados municipales con respecto a los sistemas regionales.

3. Impulsar de común acuerdo la construcción y consolidación de un sistema vial regional que mejore las condiciones actuales de movilidad e intercambio comercial.

### **SUBTÍTULO III. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

#### **CAPÍTULO I. DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

##### **Artículo 5. OBJETIVO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El Modelo de Ordenamiento Municipal busca consolidar en el largo plazo la imagen de un Municipio con vocación agrícola y comercial integrado por medio de su sistema de asentamientos humanos y vial a una cabecera municipal que concierte de manera equilibrada los principales servicios urbanos básicos (de seguridad, defensa, justicia, abastecimiento, administrativos, de servicios públicos, de transporte y financieros) y equipamientos municipales especializados (o de mayor nivel) de salud y educación.

##### **Artículo 6. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El Desarrollo Territorial Municipal se adelanta bajo los principios expuestos anteriormente y contribuirá al proceso de modernización del estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por los siguientes propósitos:

1. Articular e l Municipio al desarrollo supradepartamental, regional y subregional.
2. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
3. Establecer las relaciones funcionales urbano – rurales, y urbano – regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
4. Preservar el patrimonio ecológico, cultural e histórico del Municipio de Mercaderes, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural.
5. Formular una política Municipal de uso y ocupación del territorio de conformidad con los objetivos estratégicos y las metas del plan de desarrollo y de conformidad con las necesidades de la comunidad.
6. Mejorar las condiciones de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales, legales, políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y Municipal, y particularmente lo establecido por la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 870 de 1998.
7. Establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos en el plan, determinar los mecanismos de gestión que le permitan a las futuras administraciones ajustar periódicamente las metas programadas.
8. Prever el posible futuro del Municipio de Mercaderes a través de los diseños de escenarios alternativos de desarrollo que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos, actividades actuales y priorizadas.
9. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan óptimas condiciones y mejorar su seguridad ante las amenazas y riesgos naturales y antrópicos.
10. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio.
11. Crear un conjunto de actividades y compromisos de los diferentes actores, frente a un proyecto colectivo de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

##### **Artículo 7. PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El proceso de orientación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial de Mercaderes se adelanta de a partir de los siguientes principios:

1. **Integrador.** Busca caracterizar las dinámicas y estructuras territoriales, considerando las dimensiones ambientales, económicas, infraestructura, sociocultural, administrativa y financiera.
2. **Articulador.** Establece que debe haber armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales.
3. **Participativo.** Su formulación se hace conjuntamente con la participación de los principales actores sociales.
4. **Prospectivo.** Identifica las tendencias de uso y ocupación del territorio y plantea una imagen deseable (o modelo) hacia la que se debe dirigir el desarrollo ambiental, social, económico, infraestructural y dotacional del municipio.
5. **Competitividad.** Incorpora aspectos relacionados con las funciones del territorio y de las entidades que tienen el potencial para mejorar las condiciones comparativas de competitividad del municipio.

6. **Equilibrio Territorial.** Se propone reducir los desequilibrios territoriales y conducir a mejorar las condiciones de vida de la población.
7. **Sostenibilidad Ambiental.** Busca garantizar a las futuras generaciones un uso adecuado de cantidad y calidad de los recursos naturales y del medio ambiente.

**Artículo 8 . POLÍTICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

La materialización del futuro Escenario Territorial Municipal de Mercaderes se apoya en las siguientes políticas:

**Municipio con una base Agro ecológica** - La visión del Municipio competitivo supone:

- Proponer sitios base de trabajo investigativo en biodiversidad.
- Promover formas de producción que permitan a sus habitantes hacer uso de sus parcelas en forma integral, con tecnologías limpias. En los sistemas definidos, aumentar la productividad en la finca apoyados en la investigación y transferencia de tecnología para lograr producciones cada vez más competitivas principalmente basados en la definición de paquetes culturales apropiados, con prácticas como abono según suelos, control sanitario y el beneficio ecológico, apuntan a lograr una agricultura rentable competitiva y sostenible.

**Municipio Equitativo** – La igualdad con relación a los servicios y equipamiento propuesto en la visión supone:

- Ofrecer suelo para el uso recreativo que supere el actual déficit y cuya localización sea accesible para todos los sectores de lo urbano y rural.
- La ampliación de la cobertura de los servicios públicos de todo el municipio y el tratamiento de las aguas residuales.
- La superación de déficit de equipamientos colectivos en educación, cultura, seguridad y espacio público.
- Zonas para la vivienda de interés social especialmente en zonas óptimas y/o baja amenaza.

**Municipio Atemperado a su Paisaje y Clima** . Esta visión supone la búsqueda de:

- Una normatividad urbanística y ambiental que permita la utilización racional del territorio, teniendo en cuenta la existencia de unidades paisajísticas concretas.
- Un diseño vial que permita la valorización de los recursos paisajísticos y arbóreos locales.
- Un diseño de un sistema de espacios públicos en sus distintos ámbitos y componentes.
- Consolidar una estructura de espacios públicos cualificados para la vida ciudadana.

**Municipio Sostenible** - Supone:

- Construir un modelo urbano de desarrollo basado en la cultura de la conservación, preservación y prevención de la contaminación del agua, suelo, atmósfera, el manejo integral de los residuos sólidos, la prevención de los recursos ambientales y la protección y reemplazo de la flora y fauna.
- Potenciar la oferta ambiental en sus aspectos físico-bióticos, mediante oferta de suelos para los distintos usos en el área de óptima urbanización.
- Mitigar y controlar la ubicación de asentamientos humanos en áreas de alto riesgo.
- Permitir mediante zonificación la explotación agrícola de áreas con valor agrológico para tal fin.
- Estimular la recuperación y conservación ambiental.

**Municipio Participativo** - Supone la concreción de:

- Dotación de espacios públicos para la vida ciudadana.
- La superación de equipamientos colectivos que permitan así mismo el encuentro en espacios educativos, culturales y sociales.
- Propender por la inversión para cualificar el talento humano.
- Crear desde la Administración Municipal la Dependencia donde se generen políticas y estrategias para el desarrollo comunitario.
- Creación de Políticas y Programas para grupos sociales étnicos, sexos y población juvenil y de la niñez.
- Dar cumplimiento a la normatividad existente en materia de Mecanismos de participación ciudadana.
-

**Artículo 9. ESTRATEGIAS PARA ALCANZAR EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

**Estrategia para el conjunto del municipio:**

- Actualizar y optimizar los corredores del municipio como forma de integración con los corredores viales regionales.
- Realizar un plan de manejo y gestión de residuos sólidos.
- Minimizar los impactos generados por la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el inadecuado manejo de aguas residuales.
- Adquisición de tierras y renunciación efectiva de asentamientos rurales en zonas de reserva.
- Ordenamiento y recuperación de cuencas hidrográficas
- Desarrollo de cultura de uso eficiente del agua, de la recuperación del reciclaje, del concepto de que "se paga si contamina".
- Adelantar estudios de amenaza por remoción en masa.
- Apoyar a la Corporación Regional del Cauca en acciones que beneficien la gestión ambiental.
- Recuperación y conservación de áreas de reservas forestales y relicto.
- De forma inmediata implementar un programa de trabajo alternativo que logre producir los recursos necesarios para obtener alimentos y cubrir las necesidades básicas humanas.
- Búsqueda de tierras productivas disponibles en la región como regeneración de la base productiva por disminución de rendimientos drásticos en la zona más degradada, permitiendo su recuperación mitigando la presión por sobreexplotación de monocultivos y la presencia de población.
- Mediante un proceso de planificación concertado y con base en la zonificación, determinar las áreas potencialmente productivas y su forma de tenencia para establecer granjas integrales modelos que irradiarían tecnología apropiada generando extensión dirigida por objetivos.
- Diseño de un plan participativo del problema pérdida del suelo, cobertura boscosa y sequía que conciente a la comunidad frente al ciclo del agua, y las relaciones suelo - bosque, aguas lluvias y de escorrentías así como sus causas y consecuencias.
- Determinar en la región las áreas de restauración, de conservación y protección, recuperación productiva y de producción sostenible mediante la zonificación de la región de acuerdo a su vocación y aptitud y conflictos de uso, usando para ello la información biofísica y socioeconómica existente para implementar programas productivos que permitan el desarrollo del territorio y de sus habitantes.
- Establecimiento del área de unidad agrícola familiar UAF, mediante la utilización de la caracterización biofísica y pruebas de campo bajo el concepto de rotación de cultivos, manejo de suelos, seguridad alimentaria y finalmente producción de excedentes con valores agregados que garanticen el manejo sostenible del recurso suelo.

**Estrategia para el componente rural:**

- Promover el intercambio de productos, bienes y servicios entre las áreas urbana y rural.
- Proteger los elementos naturales que conforman la Estructura Ecológica Principal de las áreas rurales.
- Consolidar los sistemas estructurales rurales como son las áreas protegidas, de asentamientos humanos y el vital rural entre otros.
- Clasificar, reglamentar y zonificar los usos del suelo rural, según su cobertura, aptitud y vocación.
- Definir la demanda de áreas dotacionales que permita consolidar y mejorar las condiciones de vida de la población rural.
- Dotar las áreas rurales de las infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios para desarrollar las áreas rurales y los asentamientos rurales que la ocupan de acuerdo con sus funciones dentro del territorio municipal.

**Estrategia para el componente urbano:**

- Limitación del perímetro urbano de la cabecera Municipal de forma que queden claros los límites de los suelos urbanos y los de protección.

- Delimitación de las áreas de uso, actividades y tratamientos con el fin de evitar conflictos de incompatibilidad de usos futuros.
- Clasificación de los usos del suelo según su impacto ambiental, con el fin de mejorar la calidad ambiental urbana.
- Definición de los equipamientos e infraestructuras necesarias para el manejo de vertimiento de aguas servidas y de residuos sólidos.
- Rehabilitación, ampliación y dotación de los servicios locales de educación, salud, recreación, deporte, cultura y comunitarios en las áreas urbanas que lo requieran.
- Mejoramiento y consolidación del espacio público
- Recuperación y consolidación de las áreas residenciales actuales ...
- Mejoramiento del déficit de redes de infraestructura y áreas para equipamientos colectivos en los sectores urbanos.
- Implementación de los proyectos de Vivienda para San Fernando, Villa XXI y El Porvenir con el objeto de satisfacer las demandas para las áreas de Vivienda de Interés Social.

**Estrategia para el componente ambiental:**

Para lograr un desarrollo sustentable el ordenamiento territorial se operativiza mediante las siguientes estrategias:

**Ordenamiento ambiental:** Protección y recuperación del recurso hídrico, recuperación y ordenamiento del uso del suelo, protección y conservación de ecosistemas estratégicos y la conservación y recuperación del paisaje.

**Aprovechamiento sustentable de los recursos:** Diversificación y tecnificación de la producción agropecuaria para el aumento de la productividad, introducción de la racionalidad ecológica en al actividad agropecuaria.

**Cultura ambiental:** Desde los espacios de participación generar una cultura hacia el respeto, disfrute y uso racional de los recursos naturales.

Las intervenciones serían:

1. En los bosques naturales de las partes altas del municipio.

Para prevenir y disminuir los efectos del uso y aprovechamiento inadecuado de la vegetación natural se aplicaran las siguientes acciones:

- Aplicar la normatividad existente mediante la vigilancia y el control de los recursos naturales.
- Aplicar el reglamento de uso del suelo de acuerdo a la zonificación Propuesta.
- Capacitar a la comunidad y las instituciones municipales sobre manejo adecuado de los recursos naturales.
- Implementar otras alternativas energéticas de uso doméstico a fin de disminuir la presión sobre el bosque.
- Restringir el uso en áreas de preservación y regeneración natural.
- Implementar campañas ecológicas para prevenir incendios forestales y fomentar la reforestación a través de los incentivos forestales y programas de repoblamiento forestal.

2. Disminución de la contaminación del agua por desechos líquidos y sólidos.

Para mitigar las alteraciones en la calidad del agua utilizada para consumo humano y doméstico, se realizarán las siguientes actividades:

- Revisar en todo el municipio los sistemas de evacuación de los residuos sólidos y líquidos para la aplicación de la normatividad existente.
- Realizar por lo menos una vez al año análisis físico – químico y biológico del agua en las fuentes hídricas que abastecen acueductos de la zona urbana, las cabeceras corregimentales y las veredas para realizar el seguimiento y control de la calidad del agua.
- Vincular a la comunidad directamente con el manejo, conservación y protección y administración del recurso hídrico.

- Dar cumplimiento a la legislación ambiental vigente.

### 3. Manejo adecuado del suelo, aumento de la producción y la productividad agropecuaria.

Las acciones que garantizan el manejo adecuado de los suelos y aumentan la productividad actual son las siguientes:

- Implementar prácticas de conservación de suelos en aquellos sitios que presenten limitantes para el aprovechamiento racional de los mismos.
- Aplicar los reglamentos para las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de protección de acuerdo a la potencialidad del suelo.
- Realizar evaluaciones de la fertilidad de los suelos para recomendar su utilización según el cultivo a implementar.
- Incentivar a los agricultores para cambiar la cultura de los cultivos ilícitos, con el fomento de los cultivos alternativos.
- Establecer sistemas agrosilvopastoriles que permitan proteger y conservar los suelos y a la vez generar recursos económicos.

#### Estrategia para el desarrollo comunitario

- Creación de Instancia al interior de la administración que atienda "Desarrollo Social y Participación Ciudadana".
- Desarrollar Pedagogía en formación de valores.
- Organizar grupos de intereses para mejorar las relaciones y fortalecimiento de ellas.
- Educar a la comunidad en Procesos de Participación Ciudadana.
- Generar espacios de diálogo para dirimir conflictos.
- Fijar normas de convivencia ciudadana
- Propender por el desarrollo de una Cultura de Paz.
- Permitir Recursos Municipales y/o fuentes externas para:
  - Equilibrar inversión en lo social (talento humano)
  - Generar políticas para que las formaciones organizadas se proyecten, ejemplo: grupos ecológicos, grupo de mujeres, deportistas, grupos productivos, etc.
  - Escuelas de liderazgo: Formación ciudadana, mecanismos de participación, educación y cultura, reconocimiento cultural.
- Hacer visibles las fuerzas vivas:
  - Dinamizar la participación de Jume, veedurías ambientales, ciudadanas, grupos juveniles, Copacos, C.M.P., C.M.D.R., C.D.T. y el reconocimiento de todas las formas organizadas que hacen parte de la sociedad civil del municipio ejemplo Asociaciones Municipales de Viviendistas, padres y madres de familia, grupos de artistas, grupos ecológicos, EATS, Grupos políticos, iglesias, juntas administradoras de servicios públicos, Juntas de Acción Comunal, tanto del área urbana como rural entre otros.

#### Estrategia para desarrollar los instrumentos de gestión financiación, participación ciudadana, seguimiento y control del EOT.

Se describen como instrumentos de gestión aquellos que permiten al Municipio la realización eficaz de las acciones que llevarían al cumplimiento de los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal. Entre estos se encuentran: los Instrumentos de Planeación y los Instrumentos de Financiación.

**Instrumentos de Planeación.** Por medio de los cuales se autoriza a la Administración Local, la elaboración de **Planes de Vivienda** para la cabecera municipal y Centros Poblados corregimenes tales que permitan caracterizar, diagnosticar y formular programas y proyectos mucho más precisos y así ofrecer las condiciones necesarias para el desarrollo del Sistema de Asentamientos Humanos de Municipio de Mercaderes. Una vez realizados los proyectos específicos por su intermedio se alcanzarán los objetivos propuestos en el presente EOT.



Se considera otro instrumento de planeación aquellos que permiten captar recursos a la Administración Local derivados de la valorización o la generación de plusvalías de predios o bienes inmuebles de propiedad privada a causa del adelanto de obras de mejora o construcción de infraestructuras, dotaciones o espacio público. Se adoptan las definiciones que sobre participación en plusvalías establece el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

**Participación en Plusvalías.** La Administración Municipal establecerá el cobro mediante acuerdo, el porcentaje de la Plusvalía en predios o inmuebles urbanos y rurales que aumenten su valor a causa de la realización de obras de infraestructura, de dotación de áreas para la recreación o equipamientos colectivos, o de mejoramiento del espacio público. La oficina de Hacienda Municipal o quien haga sus veces, debe establecer los mecanismos necesarios para hacer efectivo el recuento del valor de las inversiones públicas realizadas.

**La inversión de la Participación en Plusvalías.** El orden de prioridades para la inversión de las cantidades captadas a causa de las plusvalías será:

- Para la enajenación de bienes o para el pago de procesos de expropiación de predios destinados al uso público.
- Para la financiación de programas de mejoramiento ambiental urbano.
- Para la financiación de proyectos de ampliación o mejoramiento de las redes de servicios básicos.
- Para la ejecución de obras de equipamiento colectivo.
- Para la ejecución de obras de recuperación y mejoramiento del espacio público.

#### **Instrumentos de Financiación del Programa de Ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.**

Los siguientes instrumentos legales se consideran las principales fuentes de ingresos para la financiación del programa de ejecución del EOT:

- Las contribuciones recibidas de los instrumentos de gestión del suelo urbano y rural
- Los recursos propios producto del cumplimiento de las metas de los planes y ajustes financieros logrados en los programas de gobernabilidad y viabilidad institucional
- Los recursos de inversión del sistema general de participaciones, Ley 715 y las apropiaciones que se generen como esfuerzo fiscal y administrativo.
- Los recursos apropiados mediante proyectos regionales en la ejecución de la propuesta de desarrollo de la región del Alto Patía en su estrategia del Segundo Laboratorio de Paz
- Los recursos de cofinanciación y /o convenios interinstitucionales de entidades públicas y privadas que procuren recursos de inversión para el desarrollo de los objetivos y metas del Esquema.
- Lo producido por la emisión de pagarés o bonos de reforma urbana y/o transferencias de derechos.

#### **Instrumentos de Participación ciudadana**

El municipio deberá brindar el apoyo necesario para que el Consultivo de Ordenamiento territorial cumpla de carácter permanente sus labores que le son propias en el seguimiento del Esquema, la reflexión acerca del proceso y logro de objetivos, el auto análisis y el control de los programas y proyectos, tratando que sea un modelo de compromiso y trabajo continuado. Se asignará recursos de inversión para el desarrollo de estas actividades de Divulgación y Promoción del EOT como su Seguimiento y Control.

#### **Instrumentos de seguimiento y control**

Para el cumplimiento de esta estrategia se hará entrega a las fuerzas vivas de la localidad toda la información pertinente que posibilite acceder a la información necesaria para la realización del mismo. Con participación ciudadana se plantea la revisión del EOT por lo menos dos veces al año, preferiblemente que coincida con el período de elaboración del presupuesto municipal y en el momento

de presentación de informes de las inversiones municipales y cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo en el primer trimestre de cada año.

#### **Estrategia pedagógica para el conocimiento de los mecanismos de financiamiento del EOT**

El Municipio de Mercaderes interesado en dar a conocer a sus ciudadanos los mecanismos contemplados para la ejecución del mismo desarrollará una estrategia en Comunicaciones haciendo uso de audiovisuales, que para tal fin podrá apoyarse en el Canal Local de Televisión, Grupos Juveniles y Campañas regionales donde convoquen a los habitantes de las veredas respectivas.

El Temario a desarrollar sería el siguiente:

1. Las zonas receptoras y generadoras de "Derechos transferibles de construcción y desarrollo".
2. Los Mecanismos financieros para viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos del plan tales como:
  - Transferencia de derechos.
  - Asignación de recursos propios o recibidos por participación en plusvalías, multas etc.
  - Gestión de recursos nacionales e internacionales
  - Reparto de cargas y beneficios
  - Construcción por valorización
  - Emisión de pagarés o bonos de reforma urbana.
3. Los mecanismos para modificar la estructura predial y viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos como son:
  - Reajuste de suelos
  - Integración mobiliaria
4. La definición de los mecanismos para dinamizar el desarrollo urbano y viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos del plan son:
  - Declaratoria de utilidad pública
  - Declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria
  - Compensación por tratamiento y desarrollo urbano por áreas.
  - Enajenación voluntaria
  - Expropiación Judicial
  - Expropiación por vía administrativa y
  - Enajenación forzosa.

#### **Estrategia para una Visión Compartida**

El municipio coordinará acciones tendientes a la integración de la visión compartida de futuro con los municipios vecinos para obtener una reafirmación de la mirada integral de región del Alto Patía, por lo tanto, conformará un Comité de Integración Territorial con el fin de establecer los Mecanismos de Integración, Coordinación y Armonización de las diferentes entidades competentes en materia de ordenamiento territorial, para la implementación de los planes según la ley 614 de 2000.

#### **Estrategia de Divulgación**

El Municipio después de la adopción del EOT por parte del Concejo Municipal deberá publicar un documento resumen o memoria explicativa, acorde con el artículo 19 del decreto 879 de 1998 como medio de divulgación y socialización para que la ciudadanía conozca la síntesis y conclusiones generales del mismo. La memoria debe contener una explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del Plan y las principales líneas de acción emanadas de su diagnóstico de tal forma que se presenten sintéticamente los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural

#### **Artículo 10. COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal se compone de tres estructuras:

1. **Estructura Ecológica Principal.** Se define como el conjunto de elementos naturales de Mercaderes que por su importancia y estado dentro del área municipal se consideran objeto de: Protección y conservación activa, constituyéndose en elementos estructurales de soporte del territorio sobre el cual se puede realizar la ocupación y utilización del suelo municipal procurando que no haya desbalance en la oferta ambiental y la demanda que sus ocupantes realizan.
2. **Estructura Urbana.** Está constituida por el suelo municipal de Mercaderes delimitado como urbano para que, dentro de un escenario de largo plazo (12 años) de este Esquema de Ordenamiento Territorial, se destine para la habitación de la población, el espacio público, las actividades recreativas, comerciales, institucionales o industriales, la edificación de equipamientos colectivos o la construcción de vías o infraestructuras de servicios públicos
3. **Estructura Rural.** Es la porción del territorio en la cual prevalece una ocupación de tipo rural caracterizada por: la explotación agrícola, forestal, minera y pecuaria; que se encuentra ocupada en bajas densidades por una población que preserva formas de vida sencillas dentro de un entorno predominantemente natural, y por grandes áreas desocupadas en las que la intervención antrópica no ha modificado de forma dramática el medio ambiente natural manteniéndose la mayor parte de la biodiversidad particular del municipio.

#### **CAPÍTULO II. DEFINICIÓN DE LOS COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL.**

##### **SUBCAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.**

**Artículo 11. DEFINICIÓN.** La Estructura Ecológica Principal del Municipio de Mercaderes trata de las áreas naturales con valores singulares de orden patrimonial, cuya conservación es imprescindible para el funcionamiento adecuado de los ecosistemas municipales, las cuales deben ser objeto de protección y conservación.

##### **Artículo 12. OBJETIVOS.**

1. Asegurar la oferta de áreas naturales dentro del territorio en las que puedan coexistir el hombre y otras formas de vida de manera que se preserve y restaure la biodiversidad que caracteriza el medio ambiente natural del municipio.
2. Balancear la relación entre la oferta ambiental municipal y la demanda que hacen de ésta los pobladores del municipio.
3. Promover la investigación y el disfrute público de los recursos naturales del municipio.

**Artículo 13. COMPONENTES.** La Estructura Ecológica Principal de Mercaderes está compuesta por las Áreas de Interés Ambiental que las clasifica en: Bosques naturales bajo denso, semi denso, natural medio y abierto y el natural primario, las áreas de cobertura hídrica, las zonas xerófitas, las coberturas eriales y las zonas de recuperación. (Ver Mapa 13 Áreas de Interés Ambiental)

**Artículo 14. EL SISTEMA DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL.** Está definido a partir de la identificación de zonas ambientales objeto de protección y recuperación y de las cuencas de los principales cuerpos hídricos del Municipio, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. **Zonas Altamente Degradadas.** Se trata de un área que cubre un total de 820.61 hectáreas, en rastrojo bajo, las cuales deben recuperarse y evitar su degradación.

2. **Cuencas Hídricas.** Se trata de las microcuencas de las quebradas Matacea, Cazasapos, El Cangrejo, Tinajas, Hueco Lindo, la Despensa y las Cañadas. 26.085,42 Ha (Ver Mapa No 5 Subcuencas)

**Artículo 15. PARQUES URBANOS.**

Se consideran dentro de esta categoría los parques urbanos dentro de los cuales se conservan zonas verdes o áreas naturales propicias para la recreación y el esparcimiento colectivo. En la cabecera urbana de Mercaderes se refiere al parque General Santander y a la plaza Juan Montón Blasco y las áreas referidas como parques en el Plano No 1 0 Equipamientos Propuestos

**Parágrafo.** El régimen de usos de estos parques se limita exclusivamente a la recreación activa o pasiva.

**Artículo 16. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.**

Las zonas que ameritan manejo especial por su importancia ecosistémica y su fragilidad son: las áreas de protección de bosques naturales primarios con un uso único de protección correspondiente a una superficie de 1.028,48 hectáreas. Mapa 13 Áreas de Interés Ambiental

**SUBCAPÍTULO II. ESTRUCTURA URBANA.**

**Artículo 17. DEFINICIÓN.** La Estructura Urbana se define a partir de Sistemas Urbanos y de Áreas de Actividad y de Tratamiento. Los elementos que conforman la Estructura Urbana abarcan y ordenan la oferta de suelo habilitado y disponible para la localización de la población urbana y de las actividades y funciones residenciales, recreativas, institucionales y de equipamientos necesarias para ofrecer niveles dignos de calidad de vida urbana.

**Artículo 18. SISTEMAS URBANOS.**

Se define como Sistemas Urbanos al conjunto de redes y edificaciones institucionales y de servicios urbanos que relacionan y soportan funcionalmente las actividades de la cabecera municipal. Se definen como tales los siguientes: Sistema Vial, Sistema de Transporte, Sistema de Acueducto, Sistema de Saneamiento Básico, Sistema de Equipamientos y Sistema de Espacio Público.

**Artículo 19. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y DE TRATAMIENTOS URBANOS.**

La asignación de usos permitidos dentro del área urbana se define a partir de la definición de Áreas de Actividad y de Tratamiento que permitan caracterizar las condiciones particulares de forma, función, intensidad de usos y densidades de la cabecera urbana, así como de los tratamientos diferenciados que deben direccionar las intervenciones necesarias para conservar, consolidar, mejorar y desarrollar sus condiciones especiales.

**SUBCAPÍTULO III. ESTRUCTURA RURAL.**

**Artículo 20. DEFINICIÓN.** La Estructura Rural se define a partir de Sistemas Generales y Zonas de Uso. Los elementos que conforman esta estructura describen las características particulares del suelo rural desde el punto de vista de la identificación de las áreas que merecen un tratamiento ambiental especial, del conjunto de asentamientos que articulan la producción rural con las áreas de actividad urbana y de las infraestructuras viales que las integran y, de otra parte, definen a partir de la aptitud y vocación del suelo rural los usos que sobre este se permiten.

**Artículo 21. SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA RURAL.**

Se definen como Sistemas Generales el conjunto de elementos que conforman y ordenan las áreas rurales. Los componentes de los sistemas generales son: las Áreas de Interés Ambiental, el Sistema de Asentamientos Rurales y el Sistema Vial Municipal.

**Artículo 22. ZONAS DE USO RURAL.**

Se definen como tales a aquellas áreas que por sus características particulares en cuanto a medio ambiente, aptitud o vocación del suelo, población y actividades económicas, conforman grandes porciones de territorio sobre las cuales se pueden definir los usos que más convienen al desarrollo sostenible del municipio. Para el caso de Mercaderes, se definieron a partir de la delimitación de dos

tipos de zonas: de desarrollo agrario sostenible, de conservación activa y de protección. Ver Plano No 17 Zonificación Propuesta.

#### **SUBCAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN PRELIMINAR DE AMENAZAS.**

**Artículo 23. DEFINICIÓN.** La evaluación, identificación y zonificación de las amenazas naturales aportan un criterio fundamental para el uso y ocupación de la tierra, especialmente en cuanto a la ubicación de asentamientos humanos, infraestructura física y manejo de los recursos naturales para darle un tratamiento posterior, en lo relacionado con prevención, mitigación y rehabilitación de áreas afectadas. A partir de la identificación preliminar de las zonas de amenaza se establecen las áreas prioritarias del municipio que deben ser objeto de programas de reubicación, conservación, protección y recuperación a partir de la adopción del presente acuerdo.

**Artículo 24. DEFINICIÓN DE AMENAZA.** Se entenderá como Amenaza, la probabilidad de que al corto plazo ocurra un fenómeno de remoción en masa de magnitud suficiente para causar muertos, daños en infraestructuras o interrupción de actividades funcionales como transporte, servicios públicos y comercio. Las áreas susceptibles a la remoción en masa determinadas por la metodología que consistió en el cruce y análisis temático de los mapas de: Geología, Fisiografía, Modelo de Elevación Digital (MED), Uso Actual e Isoyetas; complementada con la interpretación de fotografías aéreas, información comunitaria y recorridos de campo identificó tres zonas así:

#### **Artículo 25. AMENAZA DE REMOCIÓN EN MASA.**

**Zona de Amenaza Alta.** Con un área total de 5318 ha, ocupando el 8% del Municipio en la que se encuentran ubicadas algunas viviendas dispersa y carretables que comunican a los corregimientos de Esmeraldas y San Joaquín con la Cabecera Urbana. De acuerdo a las observaciones de campo y la participación comunitaria no se observan deslizamientos que afecten de una forma directa o indirecta viviendas; en la tabla 20 Se identifican las cabeceras de corregimientos y veredas ubicadas en esta zona preliminar de amenaza alta por remoción en masa y en la Tabla 21 están las vías mas afectadas por este proceso así se encuentren ubicadas en otra zona de amenaza.

**Zona de Amenaza Media.** Área en la cual la susceptibilidad a los deslizamientos está limitada por la existencia de alguna cobertura vegetal como puede ser vegetación natural cultivos de bosques con extracción selectiva, cultivos misceláneos muestreados y pastos naturales o tecnificados con uso de ganadería extensiva o intensiva. a pesar de ser utilizados sus suelos en ganadería, los procesos erosivos de origen laminar, reptación y terráceo pata de vaca son moderados, posiblemente a que sus suelos son de origen coluvial y sus pendientes se encuentran entre el 25% y el 50%, además las lluvias en esta área son menores a 1800 Mm/año. El área de esta zona corresponde a 1603 ha con un 2.3 % del total del Municipio ubicándose la menor área rural del Municipio y abarca corregimientos importantes como se citan en la tabla siguiente

**Zona de Amenaza Baja.** Es una zona estable donde se encuentra la mayor parte del Municipio con un área de 62817 ha ocupando el 90% de éste y se caracteriza por presentar pendientes menores del 50% de planas a ligeras, puede tener coberturas y usos de suelos de diferentes tipos, los procesos de erosión tienden a ser ligeros, especialmente de tipo laminar y se encuentra en una zona de regimenes de humedad secos.

Los principales centros poblados y la Cabecera Municipal se encuentran en esta zona. Es necesario aclarar que al realizar las observaciones de campo, La cabecera municipal de Mercaderes se encuentra en su mayor área sobre terrazas diluviales de formación antigua las cuales contrastan con relieves disectados, estas características permiten expandirse en dirección axial a la vía que comunica a la Unión. Al occidente de la Cabecera Municipal por la vía y en la periferia de esta zona se encuentra un relieve estructural erosional de fuertes pendientes y escarpes (donde se observan una tendencia de amenaza media por remoción en masa), a las que se les debe realizar un estudio sobre la aptitud de los suelos.

Es recomendable para cualquier construcción civil nueva realizar los estudios geotécnicos pertinentes (Ver Plano No. 6 Zonificación Preliminar de Amenazas por Remoción en Masa)

**Artículo 26. AMENAZA POR INVASIÓN DE CUENCAS DE QUEBRADAS Y CAÑOS.** Categorizada así:

**Zona de Amenaza Alta:** Las zonas de amenaza alta tienen un área total de 1400 ha y ocupan el 2% del Municipio manifestándose principalmente por la iniciativa natural del río de depositar sus materiales y de intentar cortar su recorrido en la parte plana.

Los hundimientos de algunos lugares de la red vial o de las edificaciones son causados por las aguas de escorrentía que se divagan indiscriminadamente, encuentran sitios de empozamiento que al infiltrarse, lubrican el interior del suelo, disminuyendo su cohesión y aumentando su peso, favoreciendo así los hundimientos y deslizamientos.

Existe un socavamiento basal asociado a la crecida de los caudales normales y desbordamientos de las quebradas El Mataqueño, Iraca y El Guaico, ocasionando el arrastre y deslizamientos, de los taludes contiguos que delimitan la terraza en que se asienta el área urbana.

**Zona de Amenaza Media:** Área que en la historia geológica de su formación pudo presentar algún evento de inundación, presenta inundaciones eventuales, pero que no involucra tasas de retorno muy rápidas, son zonas con depósitos coluvio-aluviales y de terrazas antiguas especialmente, sus pendientes son variables pero la influencia de las aguas de los ríos meándricos o trenzados es poca.

**Zona de Amenaza Baja:** Área alejada de la zona de mayor influencia de las inundaciones y a pesar de existir o no la presencia de depósitos de materiales aluviales o coluviales y horizontes de suelos de origen aluvial, no se tiene información histórica de la comunidad de algún evento de este tipo. Tiene 68.000 ha. Ocupando la mayor parte del Municipio.

#### **Artículo 27. ZONAS DE AMENAZA SÍSMICA**

Para el municipio de Mercaderes no existen reportes de amenazas tectónicas. Los diseños de las infraestructuras a realizarse en el Municipio se regirán por los parámetros de sismicidad, de acuerdo a las normas NSR-98, pues este territorio se localiza dentro de las zonas de amenaza alta de acuerdo con la clasificación de los valores de los movimientos sísmicos y el umbral de daño de acuerdo a la norma NSR-98, para el municipio de Mercaderes.

#### **Artículo 28. AMENAZAS DE ORIGEN ANTRÓPICO .**

1. **Amenaza de Quemas.** El Municipio de Mercaderes, éstas se hacen sin control y de forma generalizada especialmente en épocas de verano (Junio, Julio, Agosto y Septiembre) eliminando la cobertura vegetal de los suelos y dejándolos más vulnerables ante las lluvias y los vientos, aumentando así la erosión. Para su espacialización, se dividió el municipio en tres zonas: Áreas de Bosque susceptibles a incendios; Áreas del enclave xerofítico susceptibles a incendios; y Áreas de quemas para preparación de suelos.
2. **Amenaza por Contaminación con Aguas Servidas.** Se trata del deterioro ambiental causado por la contaminación de las fuentes hídricas, por el vertimiento de aguas residuales de origen doméstico y de explotaciones agropecuarias. Es generalizado el vertimiento de aguas negras, el ar rojo de basuras, detergentes, etc., además de uso de agroquímicos en las zonas bajas, de los desechos de laboratorios de coca, aguas mieles de café y desechos fecales del ganado, ya que los animales tienen acceso directo a las fuentes abastecedoras de acueductos. La quebrada Las Palmas está siendo contaminada en el Municipio de Florencia, donde recibe aguas del Matadero y del Hospital y es utilizada por los pobladores de Mercaderes para consumo. En las extracciones mineras de metales como el oro se registró una alta utilización de Mercurio y Cianuro; generalmente el 50 % del Mercurio utilizado se pierde en las aguas de las quebradas.
3. **Amenaza por Contaminación con Residuos Sólidos.** Se trata del deterioro ambiental causado sobre sitios puntuales utilizados con frecuencia para botar desechos sólidos o basura de origen doméstico al aire libre, el mal manejo de basuras, las contaminaciones y la carencia de saneamiento ambiental en la cabecera Municipal y los centros poblados favoreciendo en algunas épocas la proliferación de organismos causantes de enfermedades como: cetoparasitismo o infecciones producidas por hongos, insectos (dengue).

#### **SUBCAPÍTULO V. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 29. DEFINICIÓN.** La clasificación del suelo es el acto por medio del cual en este Esquema se adoptan los límites entre las áreas urbana, de protección y rural de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

#### **Artículo 30. SUELO URBANO.**

"Constituyen el suelo urbano las áreas del territorio Municipal de MERCADERES destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, Para el caso de las cabeceras de MERCADERES y los Suelos de las cabeceras de ARBOLEDA, SAN JOAQUÍN, ESMERALDA Y MOJARRAS. Pertenecen a esta categoría las anteriores aun cuando tienen procesos de urbanización incompletos, comprendidos en Áreas consolidadas con edificación, definidas por esta Esquema como áreas de mejoramiento integral." "Las áreas que conforman el Suelo Urbano se delimitaron por perímetros e incluyen los Centros Poblados de los Corregimientos. En ningún caso el perímetro Urbano es mayor que el denominado Perímetro de Servicios públicos o sanitario". Por lo tanto el suelo urbano del municipio de Mercaderes queda definido por coordenadas (Vértices) georeferenciadas, que formarán parte de presente Acuerdo que adopta el EOT; suman en total 138,69 Hectáreas y corresponden a un 0,20% del total del territorio del Municipio. (Ver Tabla No.76 Vértices de Perímetro Propuesto Cabecera Urbana, Plano No.1 Base y Plano No. 14 Perímetro Propuesto)

**Artículo 31. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.** El área urbana se definió por los siguientes criterios:

1. Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles destinados a usos urbanos, según lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, aquellas áreas que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de infraestructura vial, de energía, de acueducto y alcantarillado, posibilitándose la edificación y urbanización, según sea el caso.
2. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.
3. Áreas existentes, patrimoniales y protegidas. La delimitación de las áreas interiores o contiguas a la actual área urbana que sean objeto de conservación o protección dados sus atributos de patrimonio natural, el patrimonio natural declarado como tal dentro del perímetro urbano; el suelo protegido por condiciones de amenazas y riesgo; y el suelo e inmuebles declarados patrimonio cultural.
4. Crecimiento Poblacional. Determinado por el suelo requerido para afrontar el déficit actual y proyectado en cuanto a dotaciones colectivas públicas, es decir las áreas de suelo requeridas para equipamientos, servicios urbanos, infraestructuras y servicios complementarios y de variedad urbana.
5. Demanda de Vivienda Nueva. Determinado por el crecimiento poblacional de la cabecera Municipal expresado en la formación y crecimiento de nuevos hogares, hecho manifiesto en el número de viviendas necesarias y el suelo que se requiere dentro de unas óptimas densidades, para albergar el actual déficit cuantitativo de vivienda y la demanda de nuevas soluciones de vivienda.
6. Demanda de Actividades Productivas. Determinado por los requerimientos que en materia de suelo demande el crecimiento de las actividades productivas de localización interurbana.

**Parágrafo.** Se definen como Áreas Urbanas las que conforman la cabecera Municipal y los centros poblados de los corregimientos definida mediante vértices. Por lo tanto se consideran Centros Poblados las cabeceras de los Corregimientos de Arboleda, San Joaquín, Esmeraldas y Mojarras, de estos se definen sus perímetros, los cuales quedan expresados por coordenadas georeferenciadas. (Ver Tablas No. 77, 78, 79, y 80 vértices de Perímetro de los Centros Poblados de Arboleda, San Joaquín, Mojarras, Esmeraldas) (Ver Planos Base No 1 Arboleda, Base No1 San Joaquín, Base No1 Mojarras, Base No1 Esmeraldas)

**Artículo 32. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

Está constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, según lo determinan los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad, a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, domiciliarios, áreas libres, parque y equipamiento público o social. Para el municipio de Mercaderes por el momento no se contempla, teniendo en cuenta que con la incorporación de áreas como San Fernando, Villa XXI, El Porvenir y con los tratamientos de éstas las 120 Has. son suficientes para un crecimiento ordenado y continuo para los próximos 20 años.

**Artículo 33. SUELO RURAL.**

Se considera como tal, la porción de terrenos conformada por los suelos no aptos para uso urbano a

causa de su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales o actividades análogas. Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad. Este comprende el 99.8% del Suelo del Municipio. ( Ver Mapa No.16, Clasificación del suelo ).

Mercaderes adopta la siguiente Zonificación de acuerdo con las aptitudes de uso del suelo; se determinan las de Desarrollo Agropecuario Sostenible (PPAF), las de Conservación Activa (CX) y (E) y las de Protección (BR) .

Como sub-zonas se clasifican las de Producción Agropecuaria Sostenible (PPAF) con una extensión de 15.040,66 Ha. que corresponden al 22.12% del área total del municipio siendo esta la más adecuada y posibilidades para mayores desarrollos agropecuarios y cuyos usos principales serían:

- Actividades agrícolas transitorias y silvopastoriles quedando restringido para ganadería extensiva.
- Uso agroforestal desarrollando actividades forestales productores-protectores
- Agricultura de subsistencia con prácticas adecuadas de manejo de suelos combinadas con actividades forestales protectoras
- Desarrollo de ganadería semi-intensiva con rotación de potreros complementándolo con actividades como el agroturismo.

Se restringe totalmente la ganadería extensiva y se aconseja el manejo de cultivos limpios con siembras de barreras vivas, con curvas de nivel y rotación de cultivos.

Se desarrollará una Conservación Activa para las Zonas Xerofíticas y Áreas Eriales las cuales abarcan 26.502,76 Ha que corresponden a un 33.97%

Para las zonas xerofíticas que son de regeneración natural o inducida y de desarrollo forestal protector queda restringido el uso de cultivos limpios y para la ganadería extensiva.

En los bosques naturales primarios el uso principal es el de forestal protector y forestal protector productor con un uso complementario el de protección. ( Ver Plano No 17 Zonificación Propuesta )

#### **Artículo 34. SUELO DE PROTECCIÓN.**

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o que forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o como áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos. Para el caso de la zona Urbana se considera suelo de Protección las áreas de Tratamiento de conservación ambiental Urbana A.T.C.V.A.U. y en lo rural Los Bosques Naturales Primarios lo que corresponde a un área de 1.028,48 Has. ( Ver Plano. No.11 Áreas de Tratamiento ) y Mapa No 17 . Zonificación propuesta)

#### **SUBCAPÍTULO VI. VIGENCIA Y SOPORTES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

##### **Artículo 35 . VIGENCIA.**

La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial es de doce (12) años y prevé acciones de corto, mediano y largo plazo. Para corto plazo se actuará para dar soluciones de inmediato, estos proyectos deben desarrollarse en cuatro (4) años. En el mediano y largo plazo se prevé la obtención de beneficios provenientes del aprovechamiento de las oportunidades durante ocho y doce años.

##### **Artículo 36. REVISIÓN DEL PLAN.**

Se establece que los lineamientos y contenidos del presente Esquema de Ordenamiento Territorial podrán ser revisados una vez cumplido la vigencia administrativa o sea el corto plazo ( cuatro años) y entonces podrán ser incorporados nuevos programas y proyectos que permitan ejecutar de manera efectiva acciones tendientes a desarrollar el modelo de ordenamiento establecido en el presente Acuerdo.



**Artículo 37. DOCUMENTOS DE SOPORTE TÉCNICO.**

Se definen como documentos integrales de soporte técnico del presente Acuerdo, los siguientes:

1. Documento de Caracterización Urbana y Rural.
2. Documento de Formulación General, Urbana y Rural

**Artículo 38. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.**

Se adoptan todos los planos y mapas que acompañan los documentos mencionados como soportes técnicos integrales del presente acuerdo

**MAPAS**

- 1 Base de Mercaderes
- 2 División Corregimientos y Veredas
- 3 Isoyetas
- 4 Zonas Climáticas
- 5 Subcuencas Hidrográficas
- 6 Geología
- 7 Fisiografía- Suelos
- 8 Cobertura y Usos
- 9 Clases Agrícolas
- 10 Conflictos.
- 11 Zonificación de Amenazas por remoción en masa.
- 12 Zonificación de Amenazas por inundación.
- 13 Áreas de Interés Ambiental.
- 14 Zonificación ambiental Actual.
- 15 Sistemas Productivos
- 16 Clasificación del Suelo.
- 17 Zonificación Propuesta

**PLANOS PARA LA CABECERA URBANA DE MERCADERES**

- 1 Base
- 2 Equipamientos Existentes
- 3 Red de Acueducto
- 4 Red de Alcantarillado
- 5 Usos del Suelo
- 6 Zonificación preliminar de Amenazas por remoción en masa
- 7 Red Vial
- 8 Clasificación del suelo urbano
- 9 Áreas de Actividad urbana
- 10 Equipamiento Propuesto
- 11 Áreas de Tratamiento
- 12 Red de Acueducto Propuesto
- 13 Red de Alcantarillado Propuesto
- 14 Perímetro Propuesto
- 15 Red Vial Propuesta

**PLANOS PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DE ARBOLEDA**

- 1 Base
- 5 Usos del Suelo

**PLANOS PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DE SAN JOAQUIN**

- 1 Base
- 5 Usos del Suelo

**PLANOS PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DE MOJARRAS**

- 1 Base
- 5 Usos del Suelo

**PLANOS PARA LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DE ESMERALDA**

- 1 Base
- 5 Usos del Suelo

**PLANOS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

1 Base Carbonero  
1 Base San Juanito  
1 Base Cajamarca

## TÍTULO II. COMPONENTE URBANO DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Artículo 39. MODELO URBANO PROPUESTO.

El Modelo de Ordenamiento Territorial propone que se desarrolle un área urbana compacta con una densidad mediana pero superior a la actual (de 45 hab. ha), según el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo), dentro de la cual se localicen los principales equipamientos y servicios urbanos del Municipio.

#### SUBTÍTULO I. POLÍTICAS SOBRE EL SUELO URBANO.

##### Artículo 40. POLÍTICAS SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.

**Relativa Densificación de las Nuevas Áreas Urbanas.** El área urbana del municipio dentro de su meseta dispone de pocos sectores con todas las condiciones para ser urbanizadas de manera aceptable dado sus limitaciones, por lo tanto deberá adoptar unas densidades de 92 viviendas por hectárea para crecer en sus nuevos desarrollos, sin embargo al adoptar como barrios urbanos a El Porvenir, Villa Paz y San Fernando (Sector no consolidado) se desarrollará su política de VIS sin tanta presión.

**Proteger el suelo municipal con valor ecológico, ambiental y con riesgo para la urbanización.** En la extensión histórica de la urbanización desde la actual área urbanizada hacia el norte y el Occidente se reconocen: las escasas áreas óptimas disponibles y discontinuas para su adecuada urbanización, la puesta en valor del medio natural circundante, en especial los taludes de la meseta y sus cuerpos de agua que protegen de la urbanización con riesgo como también propugna la construcción de los colectores y de los sistemas de tratamiento de las aguas residuales antes de su vertimiento a los cauces de agua, protege las rondas de los cauces mediante su declaratoria como suelo de protección (por lo tanto no urbanizable) y la implantación en sus áreas de reforestación para protección de taludes naturales y la conversión de algunos de esos espacios naturales en lugares colectivos como parques urbanos de encuentro sostenible con la naturaleza, para disfrute de sus habitantes reubica los habitantes localizados en áreas de riesgo. (Ver Plano No 11 Área de Tratamiento) La protección de los taludes naturales del borde de la meseta del área urbana será imprescindible, dado el emplazamiento intermedio del área urbana.

**Propender por un crecimiento relativamente compacto del área urbana.** Aunque la existencia de los bordes de la meseta sus distintas quebradas que la bordean y la protección de sus cuerpos y rondas dificulta la generación de una urbanización relativamente compacta y continua, se deberá realizar, salvo los suelos protegidos un crecimiento continuo y no a saltos como ha sido característico.

##### Artículo 41. ESTRATEGIA PARA CUALIFICAR LAS ÁREAS QUE CONFORMAN EL SUELO URBANO.

El seguimiento de las políticas establecidas sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de expansión, requiere de la aplicación de una estrategia de cualificación urbana apoyada en las siguientes acciones:

Delimitación del perímetro urbano de la cabecera Municipal de forma que queden claros los límites de los suelos urbanos y de protección.

Delimitación de las áreas de uso, actividades y tratamientos con el fin de evitar conflictos de incompatibilidad de usos futuros.

Clasificación de los usos del suelo según su impacto ambiental, con el fin de mejorar la calidad ambiental urbana.

Definición de una malla vial jerarquizada y adopción de un nuevo esquema de trazado vial para las zonas urbanas de la zona.

Definición de los equipamientos e infraestructuras necesarios para el manejo de vertimiento de aguas servidas y de residuos sólidos.

Rehabilitación, ampliación y dotación de los servicios locales de educación, salud, recreación, deporte, cultura y comunitarios en las áreas urbanas que lo requieran.

Mejoramiento y consolidación del espacio público  
Recuperación y consolidación de las áreas residenciales actuales.  
Mejoramiento de las condiciones deficitarias en cuanto a redes de infraestructura y áreas dotacionales para equipamientos y la recreación en los sectores urbanos deficitarios; y procurar el reasentamiento de familias de estratos bajos.

## **SUBTÍTULO II. SISTEMAS URBANOS.**

### **Artículo 42. DEFINICIÓN.**

Se definen como los conjuntos de elementos interrelacionados que ofrecen a la población urbana condiciones adecuadas de accesibilidad, movilidad, suministro de servicios básicos domiciliarios, oferta de servicios sociales de salud, seguridad, bienestar social, cultura y educación, así como de espacios propicios para la recreación y el esparcimiento. Los Sistemas Urbanos constituyen la estructura básica urbana y definen el urbanismo primario de la cabecera municipal de Mercaderes.

### **Artículo 43. COMPONENTES**

Los Sistemas Urbanos que trata el presente Esquema de Ordenamiento Territorial son:  
El Sistema Vial  
El Sistema de Transporte  
El Sistema de Acueducto  
El Sistema de Saneamiento Básico  
El Sistema de Equipamientos Colectivos  
El Sistema de Espacio Público.

## **CAPÍTULO I. SISTEMA VIAL.**

### **Artículo 44. DEFINICIÓN.**

El Sistema Vial está constituido por la malla que permite que la población urbana pueda acceder a las áreas edificadas para la vivienda, el trabajo, los servicios urbanos y la recreación. Está constituido por dos tipos de vías:

1. **Vías Principales.** Son aquellas que permiten la accesibilidad regional y rural a la cabecera urbana. En el caso de Mercaderes se trata de la Vía Panamericana así como las vías que circundan al Parque General Santander y la Plaza Juan Montón Blasco.
2. **Vías Secundarias.** Son todas aquellas que desprendiéndose de las Vías Principales, permiten el acceso a las demás áreas que conforman la cabecera municipal.

### **Artículo 45. PLAN VIAL.**

El plan vial define el conjunto de vías que conforman la cabecera municipal discriminándolas de acuerdo con el estado en que se encuentran. En el caso de Mercaderes, se clasifican en Vías a Pavimentar, Vías pavimentadas a Mejorar y Adecuación de Vías. (Ver Plano N° 15 Red Vial Propuesta), de manera que en el programa de gestión se establecen prioridades de intervención por medio de proyectos para el mejoramiento y construcción de la red vial urbana.

**Parágrafo:** se adopta como Plan Vial el descrito en el mencionado plano.

### **Artículo 46. NORMAS PARA EL SISTEMA VIAL.**

1. **Para Vías Existentes.** Se establece que no se puede modificar el perfil vial del conjunto de vías que conforman la cabecera urbana.
2. **Para Vías Nuevas.** Se establece que en el momento de plantear nuevas vías estas deben mantener continuidad con respecto a la malla vial existente y que, en el caso del trazado de nuevas urbanizaciones dentro del área urbana existente, no se pueden plantear vías con perfiles menores a 8,00 metros entre paramentos de construcción, de manera que la calzada mínima sea de 5 metros entre los bordillos de los andenes.
3. **Reservas Viales.** Son franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la malla vial urbana, las cuales deberán ser definidas con detalle por las oficinas de Planeación y de Obras Públicas, o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de servicios urbanos y de construcción de infraestructuras. Estas franjas se deberán reservar y ceder de forma obligatoria al municipio y, por lo tanto, sobre éstas no se podrá realizar ningún tipo de construcción. Deberán ser entregadas al municipio según lo establecido en el Artículo 85, numeral 17 del presente Acuerdo.

4. **Áreas de Control Ambiental.** Se definen como tales los tramos de franjas de zonas verdes que deben servir como amortiguantes ambientales entre las calzadas para vehículos y los andenes, o entre los andenes y los paramentos de construcción. Son franjas de terreno de cesión obligatoria al municipio para que sean incorporadas al sistema de espacio público urbano.
  5. **Procedimientos en Cesiones para la Malla Vial.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial se hará por intermedio de uno los siguientes procedimientos: por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños; por expropiación según lo determine la ley; y por enajenación voluntaria o compra directa.
  6. **Diseño de vías urbanas y otros estudios.** Se faculta al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del plan vial y las intersecciones requeridas, así como para la organización del tráfico dentro del área urbana, la señalización requerida y la localización de las zonas permitidas para estacionamientos.
  7. **Localización de Mobiliario Urbano o de Postería para Redes Aéreas.** La localización de mobiliario urbano o de postería para redes aéreas no deberá interrumpir en ningún caso la circulación peatonal o el acceso vehicular a garajes de predios privados.
  8. **Prioridad de Construcción.** La malla vehicular definida por el Plan Vial Urbano se construirá de acuerdo con las prioridades que determine la Secretaría de Planeación Municipal, procurando la armonización de los proyectos definidos tanto por el Plan de Desarrollo como por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Parágrafo 1.** Para complementar el numeral 2 de este Artículo, en el caso del trazado de andenes para vías con perfiles mínimos, estos no podrán tener en ningún caso anchos menores a 1,50 mts. Es así como, en un perfil mínimo, la vía tendría: 1 metro de franja verde, 1,50 metros de andén, 5 metros de calzada, 1,50 metros de andén y 1 metro de franja verde.
- Parágrafo 2.** En el caso del numeral 4 de este Artículo, las áreas de control ambiental no se contabilizarán dentro de las cesiones obligatorias para parques y equipamientos colectivos en los casos de proyectos de nuevas urbanizaciones.

#### **CAPÍTULO II. SISTEMA DE TRANSPORTE.**

##### **Artículo 47. DEFINICIÓN.**

El sistema de transporte urbano está conformado por tres elementos: un circuito de transporte sobre el cual se permitirá de forma exclusiva la circulación de medios de transporte colectivo, tanto urbano como interregional, las zonas que sean destinadas para permitir el estacionamiento de vehículos privados y un terminal interregional de transporte terrestre.

**Artículo 48. CIRCUITO DE TRANSPORTE URBANO.** El circuito urbano dentro del cual se podrán mover los medios de transporte colectivo tanto urbanos como interregionales, está comprendido por la Avenida Panamericana y las vías que circundan el Parque General Santander.

**Artículo 49. ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.** Se definen como las porciones de las calzadas urbanas sobre las cuáles se permite el estacionamiento de vehículos. En el caso de la cabecera urbana de Mercaderes, se establece que se podrán fijar estacionamiento para vehículos públicos en todas las vías urbanas secundarias cuyo ancho de calzada sea mayor a siete metros.

**Artículo 50. TERMINAL INTERREGIONAL DE BUSES.** Se define como un equipamiento de apoyo al servicio de transporte interregional que permite apoyar la organización del sistema de transporte urbano. En el caso de la cabecera urbana de Mercaderes, se establece la necesidad de la construcción de un Terminal Interregional de Buses a largo plazo, el cual será localizado de acuerdo con directrices establecidas por las oficinas de Planeación y de Obras Públicas, o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de servicios urbanos y de construcción de infraestructuras.

#### **CAPÍTULO III. SISTEMA DE ACUEDUCTO.**

**Artículo 51. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO.** Se define como Sistema de Acueducto el conjunto de elementos artificiales que permiten a la población urbana el abastecimiento del recurso hídrico necesario para el adecuado desarrollo de las actividades cotidianas, en condiciones de cantidad y calidad suficientes. (Ver Plano No. 12 Red de Acueducto Propuesto)

**Artículo 52. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO.** Los principales elementos que conforman el Sistema de Acueducto son: fuente de captación de agua, bocatomas, tanques de almacenamiento, planta de tratamiento, red matriz de distribución, contadores domiciliarios y red domiciliaria de distribución.

#### **CAPÍTULO IV. SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO.**

**Artículo 53. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO.** Se define como Sistema de Saneamiento Básico el conjunto de elementos artificiales por medio del cual se eliminan de manera adecuada las amenazas ambientales urbanas de contaminación por medio de vertimiento de aguas servidas o residuos sólidos, así como la amenaza de inundación de las áreas cercanas a los canales naturales o artificiales que recogen las aguas lluvias.

**Artículo 54. COMPONENTES DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO.** El sistema de saneamiento básico está compuesto por los sistemas de: Alcantarillado (Ver Plano No. 13 Red de Alcantarillado Propuesto), Recolección de Aguas Lluvias y de Recolección y Tratamiento de Residuos Sólidos.

#### **CAPÍTULO V. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

**Artículo 55. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Se define como el conjunto de infraestructuras necesarias para distribuir energía eléctrica a predios urbanos y rurales del municipio, así como para ofrecer el servicio de alumbrado público.

**Artículo 56. COMPONENTES DEL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Está compuesto por: torres de conducción, subestaciones de energía, plantas de distribución, líneas de conducción, transformadores zonales, registros de consumo domiciliario, postes de luz, etc. Estos componentes requieren de programas de mantenimiento, reemplazo de acuerdo con las directrices y programas de distribución y cobertura definidos por CEDELCA, S.A.

#### **CAPÍTULO VI. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA.**

**Artículo 57. DEFINICIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA.** Se define como el conjunto de infraestructuras necesarias para distribuir el servicio de telecomunicación mediante la transmisión de voz a predios urbanos y rurales que componen el territorio municipal.

**Artículo 58. COMPONENTES DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA.** El sistema de distribución está compuesto por plantas de distribución y líneas de transmisión. Estos componentes requieren de programas de mantenimiento, reemplazo de acuerdo con las directrices y programas de distribución y cobertura definidos por Las Empresas de Telecomunicaciones.

#### **CAPÍTULO VII. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.**

**Artículo 59. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** Está compuesto por el conjunto de espacios o edificaciones destinadas a ofrecer a la población municipal servicios sociales de salud, seguridad, cultura, educación, bienestar social y recreación, así como condiciones adecuadas de funcionamiento de la administración pública.

**Artículo 60. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** El Sistema de Equipamientos se clasifica en:

Equipamientos Colectivos: para la educación, culturales, de salud, de bienestar social y de culto.  
Equipamientos Deportivos y Recreativos: plazas cívicas, plazoletas, parques urbanos, parques barriales, coliseos y polideportivos.  
Servicios Urbanos Básicos: de seguridad, de defensa y justicia, de abastecimiento alimentario, feriales, funerarios, de administración pública, de servicios básicos.

#### **Artículo 61. NORMAS PARA LA DEFINICIÓN DE EQUIPAMIENTOS.**

1. La definición de las áreas mínimas necesarias para los equipamientos urbanos se basan en los índices propuestos en el Documento de Formulación que hace parte integral del presente Acuerdo, a

- partir de las cuales se fijan áreas de demanda aproximada de cada uno de los tipos de equipamientos para los tres escenarios que cubre el Esquema de Ordenamiento Territorial (Ver Plano No 10 Equipamiento Propuesto)
2. La localización de los equipamientos definidos en el Documento de Formulación y la reserva de las áreas necesarias para éstos serán fijadas por las Secretarías de Planeación y de Obras Públicas, o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de equipamientos y servicios urbanos.

#### **CAPÍTULO VIII. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

**Artículo 62. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** Es el conjunto de elementos, mobiliarios, infraestructuras y porciones de territorio urbano de uso colectivo que permiten la movilidad, la recreación y el encuentro de la comunidad. En términos de propiedad, está conformado por todo bien urbano que no pertenezca a un propietario privado o que trasciendan los límites de los intereses individuales de los ciudadanos (artículo 2, Decreto 1504 de 1998), así como por las porciones de territorio urbano que deban ser cedidas para la extensión de redes viales, servicios públicos o equipamientos siguiendo el principio de prevalencia del interés común sobre el particular. (Ver Plano No 5 Usos del suelo)

**Parágrafo.** Se considera como **Meta** de oferta de espacio público, un índice de 15,00 m<sup>2</sup> por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial. (Art. 14 decreto 1504 /98) (Ver Plano No 10 Equipamiento Propuesto).

**Artículo 63. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** El Sistema de Espacio Público Urbano se compone de: El sistema vial urbano, las franjas de andenes, zonas verdes y antejardines, las señales de tránsito, el mobiliario urbano (banacas, materas, paraderos de buses, canecas, bolardos, cerramientos, etc.), los parques, plazas y plazoletas, y las franjas de protección ambiental de las quebradas y caños que se encuentran dentro del perímetro urbano. También se considera como espacio público a las áreas aledañas a los edificios institucionales o patrimoniales de la cabecera urbana.

**Artículo 64. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público se define a partir de elementos constitutivos naturales (para la conservación y preservación de los sistemas orográfico e hídrico) y artificiales. Los elementos constitutivos del espacio público se clasifican en:

1. Elementos naturales relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
2. Elementos artificiales o construidos relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
3. Elementos artificiales o construidos. Se dividen en: a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, andenes, sardineles, cunetas, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamiento bajo espacio público, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles, cruces e intersecciones viales (esquimas y puentes vehiculares); b) Áreas de encuentro como: parques urbanos, zonas de cesión para dotacionales recreativas, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre; c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos, los cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos; y d) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales por el Esquema de Ordenamiento Territorial como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

**Artículo 65. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** Para efecto en el presente Acuerdo se incluyen los siguientes:

1. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, como materas, cerramientos, protectores, etc.
2. El Mobiliario Urbano.
3. Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del Municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibetes y mensajeros, teléfonos, carteleras locales, pandonos, pasacalles y buzones.
4. Elementos de organización tales como bolardos y paradérsos.
5. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
6. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
7. Elementos de servicio tales como: surtidores de agua, casetas de ventas, muebles de emboladores.
8. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar basuras.
9. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios.
10. Señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varios. (Artículo 5, Decreto 1504 de 1998)
11. Nomenclaturadomiciliariaourbana.

**Artículo 66. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO.**

1. **Áreas Urbanas de Protección Ambiental.** Se definen como Áreas Urbanas de Protección, aquellas franjas de aislamiento de las cuencas de las quebradas que cruzan la cabecera urbana en un ancho de 10,00 a 15,00 metros a cada lado, de acuerdo con criterios definidos por la Secretaría de Planeación Municipal. Las áreas urbanas de protección ambiental trazadas se delimitan ( Ver Plano No 11 Áreas de Tratamiento)
2. **Accesibilidad a Discapacitados.** El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.
3. **Protección del Espacio Público.** Es deber de los ciudadanos y de la Administración Municipal velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, la Administración Municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.
4. **Licencias Temporales de Uso del Espacio Público.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el Municipio como titular de los mismos podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que cumpla sus funciones.
5. **Ocupación Indevida del Espacio Público.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la autoridad competente, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.
6. **Administración Comunitaria del Espacio Público.** Para el caso de parques y zonas verdes del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público la entidad competente de su manejo administrativo, podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.
7. **Defensa del Espacio Público.** Los elementos constitutivos del Espacio Público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometeron el interés público o la seguridad de los usuarios. El incumplimiento de las órdenes que expida el Juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "fraude a

resolución judicial". La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

8. **Compensaciones en Cesiones para Espacio Público.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a la mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la cabecera Municipal, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamenta el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles, se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento Territorial. Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni carreados por otros inmuebles. (Artículo 21, Decreto 1504 de 1989).

#### **Artículo 67. NORMAS SOBRE ALGUNOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.**

**Andenes.** Deben ser continuos y construidos en materiales antideslizantes. No se permite la construcción de escalones, rampas, materas u otro tipo de mobiliario urbano que interrumpan el flujo peatonal continuo, así como la ubicación de mercancías o el desarrollo de actividades productivas de origen privado (artesanales o industriales)

**Bolardos.** Se localizarán en aquellas áreas que sean objeto de invasión del espacio público o para definir o resaltar hitos urbanos, edificios patrimoniales o áreas de interés paisajístico o cultural. No se podrán ubicar en sitios en que se interrumpa la circulación peatonal.

**Cerramientos.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Parasoles.** Se admite la construcción de parasoles anclados a las fachas que no se apoyen en elementos estructurales que interrumpan la circulación peatonal.

**Parques.** Los parques deberán estar rodeados por franjas de andenes con anchos no menores a 5,00 metros y podrán contar con cerramientos livianos para la protección de áreas empedradas, jardinerías o materas, sin que éstos eviten el disfrute visual y el libre tránsito de los ciudadanos. Los parques deberán estar dotados con mobiliario apropiado para el descanso de la comunidad (banacas o sillas) y para mantenerse aseados (canecas) e iluminados en horas nocturnas (luminarias). Dentro de los parques no se podrán hacer construcciones permanentes que interrumpan la libre circulación de sus áreas, ni localizarse casetas o puestos de venta.

**Rampas.** En todos las esquinas de manzana en donde se reconstruya o construya por primera vez un andén, así como en los accesos de los edificios institucionales existentes o por construir, se deberá dejar un espacio para una rampa de un ancho no menor a 50 cm y una inclinación de menos del 10%, para permitir el paso de minusválidos.

**Señalización Urbana.** Las señales urbanas o de tránsito que se localicen dentro del espacio público deberán ajustarse a las normas establecidas por El Ministerio o por la Secretaría de Planeación Municipal. No se permite la localización de vallas o avisos que interrumpan, oculten u ocupen las áreas o los elementos que conforman el espacio público.

**Vallas y Anuncios.** No se permite la localización de vallas publicitarias o anuncios dentro de áreas del espacio público o sobre elementos de señalización urbana distintas a las que considere la Administración Municipal para promover los valores ciudadanos y el cuidado de los elementos que conforman el espacio público.

#### **SUBTÍTULO III. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.**

**Artículo 68. DEFINICIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL USOS DEL SUELO.** Es el conjunto de normas que direccionan la localización de usos urbanos existentes o propuestos. Es una decisión de orden administrativo que asigna derechos de construcción sobre predios públicos y privados, así como deberes de tipo ambiental, espacial, funcional y tributario.

#### **CAPÍTULO I. USO DEL SUELO URBANO.**



**Artículo 69. DEFINICIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO.** Tratan del conjunto de actividades que se pueden realizar dentro del área urbana y que para poder ser desarrolladas requieren de una infraestructura de accesibilidad y de servicios públicos domiciliarios que le sirve de soporte físico. Los Usos Urbanos se generan a partir de la definición de un conjunto de obligaciones y deberes definidos por las normas urbanísticas.

**Artículo 70. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.** El suelo urbano se clasifica en:

1. **Uso Principal.** Determina el uso predominante de cada una de las Áreas de Actividad.
2. **Usos Complementarios.** Define el conjunto de usos que contribuyen a ofrecer de forma adecuada el uso Principal, ofreciendo mayor especificidad a la norma.
3. **Usos Prohibidos.** Son aquellos usos que por no servir de complementos al uso principal deben restringirse dentro de un Área de Actividad Predominante, aunque en casos específicamente señalados por la norma podrían permitirse con ciertas restricciones.

**Artículo 71. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Son aquellas en las que predomina un uso principal, las cuales se delimitan con el objetivo de definir las normas de localización o construcción de espacios o edificaciones de actividades urbanas ya existentes o propuestas. Para efectos de señalar los usos predominantes permitidos dentro de las áreas urbanas se clasifican en:

Comercial y de Servicios 1  
Comercial y de Servicios 2  
Mixta ( Vivienda, Comercio y de Servicios a la Vivienda)  
Institucional.  
Industrial  
Recreativa.  
Conservación Ambiental.  
Zonas verdes.

**Parágrafo.** Se adoptan como los límites del Área de Actividad de la cabecera urbana los definidos en el Plano No 9. Áreas de Actividad Urbana y para las cabeceras de los centros poblados los planos No 5 Usos del Suelo

**Artículo 72. ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS 1. AAC1.** Define las áreas centrales de la cabecera municipal con predominio de las actividades comerciales en la cual se ofrecen cinco tipos de servicios urbanos: financieros de oficinas profesionales y de hospedaje; al ocio; a las actividades urbanas y comerciales; a la alimentación, y a la vivienda.

**Parágrafo.** Las actividades permitidas dentro de cada uno de los tipos de servicios mencionados corresponden con la clasificación realizada en el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 73. ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS 2. AAC2.** Define las áreas aledañas a los principales ejes de acceso regional a la cabecera municipal, en especial al circuito formado por la Avenida Panamericana así como por las vías que circundan al Parque General Santander, en las que hay predominio de actividades comerciales, en las cuales además de los servicios permitidos para las Áreas de Actividad Comercial y de Servicios 1 (AAC1) se permiten servicios al automotor como talleres de reparación de automóviles y motos, parqueaderos, garajes y estaciones de gasolina.

**Artículo 74. ÁREAS DE ACTIVIDAD MIXTA VIVIENDA, COMERCIO Y DE SERVICIOS A LA VIVIENDA. AAVCS.** Define aquellas áreas de la cabecera municipal en las que predomina la vivienda y en las que por sólo se admiten como actividades complementarias aquellas que sirven a este uso principal. En esta área de actividad se permite la localización sin restricciones de servicios a la alimentación (restaurantes, comidas rápidas, cafeterías, panaderías, fruterías, heladerías) y a la vivienda (reparación de calzado, sastrería y modistería, videos, peluquería, salones de belleza, reparación de electrodomésticos)

**Parágrafo.** Se deben restringir las actividades definidas dentro de los servicios financieros de oficinas profesionales y de hospedaje; al ocio; a las actividades urbanas y comerciales, así como aquellas que generen algún tipo de impacto ambiental (ruidos, vertimientos, basuras o parqueo de vehículos de carga pesada) o espacial (bodegas, parqueaderos, etc.) que incida en el detrimento de la calidad de vida residencial o barrial.

**Artículo 75. ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL. AAIInS.**

Define aquellas áreas en las que se han localizado equipamientos de tipo institucional o de servicio urbanos básicos, las cuales se deben mantener hacia el futuro e incrementar de acuerdo con la demanda de áreas identificadas en el Documento de Formulación Urbana que hace parte integral del presente acuerdo y localizar de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Secretaría de Planeación Municipal dentro de la actual área urbana.

**Artículo 76. ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. AAInd.** Define aquellas áreas dentro de los perímetros urbano o de Expansión si se requiere en las que ya existen actividades de tipo industrial o en las que se proponen nuevas, ya sea de explotación de materias primas, la industria artesanal o la de transformación de materias primas en productos más elaborados, se requiere de un control y manejo ambiental especial y por lo tanto de una licencia ambiental emitida por C. R. C.

**Parágrafo.** A pesar de no tratarse de una actividad industrial, en el caso de las estaciones de gasolina existentes o para las que se solicite licencia para la localización dentro del perímetro urbano, se exige un estudio ambiental que permita verificar el manejo y control ambiental adecuado de los posibles vertimientos o residuos que puedan generar sobre el medio natural el cual debe ser aprobado por C. R. C.

**Artículo 77. ÁREAS DE ACTIVIDAD RECREATIVA. AAR.** Define aquellas áreas urbanas o de Expansión si se requiere en las que ya existen o en las que la Secretaría de Planeación Municipal permite localizar, dentro de los rangos de demanda de área establecidos en el Documento de Formulación Urbana que hace parte integral del presente acuerdo, áreas de equipamientos deportivos o de recreación pasiva como plazas, plazoletas, parques, coliseos, polideportivos, canchas múltiples o dotaciones deportivas al aire libre.

**Artículo 78. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE TRATAMIENTO.** Se definen como Áreas de Tratamiento aquellas áreas delimitadas dentro de los perímetros urbano que sirven para orientar las intervenciones permitidas en cuanto a espacio público y edificaciones como resultado de la caracterización realizada en el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo, y con el propósito de desarrollar, consolidar, conservar y mejorar de forma integral las áreas funcionales que conforman la cabecera urbana.

**Parágrafo.** Se adoptan como los límites de las Áreas de Tratamiento de la cabecera urbana los definidos en el (Plano No. 11 Áreas de Tratamiento)

**Artículo 79. ÁREA DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO. ATD.**

Se define como el tratamiento que se debe aplicar a aquellos predios urbanizables localizados dentro de los suelos urbanos o de Expansión si se requiere que no cuentan con las infraestructuras viales o de servicios públicos necesarias para que sean desarrollados con usos urbanos.

**Artículo 80. NORMAS GENERALES PARA LAS ATD.** Los predios localizados dentro de las ATD deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. **Cesiones para la malla vial urbana.** En el caso de procesos de urbanización sobre predios que no cuenten con vías de acceso, se deben ceder de manera obligatoria al municipio todas las franjas necesarias para mantener la continuidad de la malla vial urbana. Si se trata de proyectos aislados sobre los cuales no es clara la proyección de la malla vial urbana, se deberán ceder franjas viales de por lo menos un ancho de 10.00 metros, las cuales deben equivaler por lo menos al 30% del área bruta del lote que se va a desarrollar. En el caso de vías peatonales se permitirán con un ancho entre 6 y 8 metros según la altura de las construcciones aledañas.
2. **Cesiones para parques y equipamientos.** En caso de procesos de urbanización se deben ceder de manera obligatoria al municipio el 25% del área neta urbanizable para parques y equipamientos colectivos, porcentaje que se debe distribuir en el 17% para parques y el 8% para equipamientos. Las áreas cedidas deberán tener formas regulares que puedan ser aprovechadas adecuadamente y no formas sobrantes que sean difíciles de ocupar o que requieran de obras costosas para ser aprovechadas.
3. **Índices.** En Áreas de Tratamiento de Desarrollo se permitirán índices máximos de ocupación de 0.75 (o la construcción máxima del 75% del área del primer piso) y un índice máximo de construcción de 3.5 (o la construcción de tres plantas y un altillo de la mitad del área del tercer piso).

4. **Densidades.** Para el caso de urbanizaciones o desarrollos progresivos, se permitirán densidades máximas de 75 viviendas unifamiliares por hectárea sobre el área bruta del predio; 90 viviendas bifamiliares (dos unidades de vivienda en un lote) por hectárea sobre el área bruta del predio; o 120 viviendas multifamiliares (hasta tres unidades de vivienda en bloques de tres pisos) por hectárea sobre el área bruta. Las áreas sobrantes se deberán ceder para parques y equipamientos comunales.
5. **Lotes y unidades de vivienda mínimos.** En ningún caso se permitirá la construcción de unidades de vivienda en lotes con un área menor a 70 m<sup>2</sup> en primer piso y un frente de menos de 6,00 metros de ancho. En el caso de bloques de apartamentos, la unidad mínima de vivienda será de 55 m<sup>2</sup>.
6. **Habitabilidad.** Para el caso de todas las unidades de vivienda en urbanizaciones o desarrollos progresivos, todos los espacios habitables deberán tener iluminación y ventilación naturales o por medio de patios que formen un aislamiento posterior de por lo menos 3,00 metros de fondo y deberán cumplir con las normas exigidas por Código Nacional para las Construcciones Sismorresistentes.
7. **Semisótanos.** Se permitirá la construcción de semisótanos siempre y cuando no se supere una ocupación del 75% del área del lote y se diseñen de forma que tengan sistemas de iluminación y ventilación adecuados.

**Artículo 81. ÁREA DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN . ATC.** Se define como el tratamiento que se debe aplicar a aquellos predios localizados dentro de áreas ya desarrolladas de la cabecera urbana, de manera que se garantice la intensidad del uso de suelo y el sistema de espacio público existente, así como la consolidación de manzanas completas que permitan llenar los predios vacantes existentes.

**Artículo 82. NORMAS GENERALES PARA LAS ATC.**

1. En el caso de la construcción de una nueva edificación dentro de manzanas ya consolidadas, está deberá mantener las condiciones espaciales (retrocesos, aislamiento posteriores, voladizos y altillos) de las construcciones aledañas, o desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATC.
2. En el caso de la demolición y reconstrucción de una edificación, está deberá mantener las condiciones de la edificación anterior, o desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATC.

**Artículo 83. ÁREA DE TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN . ATCV.** Se definen como Áreas de Tratamiento de Conservación aquellas que buscan proteger el patrimonio construido de la cabecera urbana por medio del mantenimiento y recuperación de sus características originales, involucrándolo en una dinámica urbana que permita que las edificaciones y espacios públicos objeto de este tratamiento puedan ser actualizados en cuanto a usos pero no en cuanto a las características tipológicas con que fueron concebidos.

**Artículo 84. NORMAS GENERALES PARA LAS ATCV.**

1. Toda construcción nueva que se realice dentro de las ATCV, deberá propender por la conservación de las características espaciales (retrocesos, aislamiento s posteriores, voladizos y altillos) de las construcciones aledañas, de manera que se mantenga una unidad dentro del área en cuanto a proporciones, materiales, composición de fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes, etc.
2. En caso de que sea necesario demoler y reconstruir alguna de las edificaciones localizadas dentro de las ATCV, esta sólo podrá ser reconstruida manteniendo las características de la edificación original.

**Artículo 85. ÁREA DE TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL . ATMI.**

Se definen como Áreas de Tratamiento de Mejoramiento Integral aquellas áreas que estando dentro del perímetro urbano, están caracterizadas por tener condiciones precarias de dotación de infraestructuras viales, de servicios públicos, equipamientos comunales, espacio público o, en general, de calidad de las construcciones, las cuales requieren de programas de mejoramiento integral para ser recalificadas y dotadas de condiciones mínimas para alcanzar un nivel de calidad de vida urbana digna.

**Artículo 86. NORMAS GENERALES PARA LAS ATMI.**

1. Las unidades de vivienda objeto de ATMI localizadas en zonas de amenaza deberán ser reubicadas por medio de programas impulsados por la administración pública.

2. Las unidades de vivienda objeto de ATMI que sean objeto de programas de mejoramiento, deberán desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATD.

## CAPÍTULO II. LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

**Artículo 87. NORMAS URBANÍSTICAS.** Son el conjunto de reglas que permiten definir los posibles usos y aprovechamientos del suelo urbano a partir de la delimitación de Áreas de Actividades Predominantes y de Tratamiento Diferenciados según las características físicas y sociales de los sectores que conforman la cabecera urbana. Se establecen con el fin de orientar y regular las intervenciones públicas y privadas en todos los predios que conforman las áreas urbanas.

**Artículo 88 . OBJETIVOS.** Los objetivos que busca la definición de normas urbanísticas y arquitectónicas son:

1. Determinar de forma clara la relación entre los usos permitidos y los tratamientos urbanos con respecto a los sistemas urbanos (ambiental, vial, de equipamientos, ser vicios públicos y espacio público) para armonizar las intervenciones públicas y privadas en función del mejoramiento general de la calidad de vida de la población urbana.
2. Proteger los sectores residenciales consolidados así como los espacios, elementos ambientales y edificaciones con valor patrimonial de la invasión indiscriminada de usos no compatibles.
3. Propender por el crecimiento ordenado de la cabecera urbana.
4. Garantizar la oferta de área disponible para la Vivienda de Interés Social.
5. Promover el aumento de la oferta de áreas dotacionales tanto para la recreación como para equipamientos colectivos.
6. Promover el aumento de la oferta de áreas productivas por medio de la definición de condiciones claras para la localización, dotación de infraestructuras y control ambiental.
7. Procurar el mejoramiento de las condiciones ambientales, espaciales e infraestructurales de las viviendas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad o miseria, por medio de programas para el mejoramiento integral de sus condiciones actuales.

**Artículo 89. DEFINICIONES GENERALES APLICABLES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS** Se adoptan por medio del presente Acuerdo las siguientes definiciones con el objeto de precisar las disposiciones reglamentarias que definen la norma sobre los usos del suelo urbano y rural y sobre los procesos de solicitud de licencias y de urbanización.

1. **Agrupaciones de Vivienda.** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas en uno o más lotes, en la cual sólo las viviendas son propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal y formada por los lotes individuales, pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.
2. **Aislamiento.** Es el espacio comprendido entre el límite de la ubicación y/o lateral y el lindero del lote.
3. **Aislamiento Anterior.** Antejardín.
4. **Aislamiento Posterior.** Es el espacio comprendido entre el límite de construcción posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.
5. **Aislamiento Lateral.** Es el espacio libre de cualquier construcción comprendido entre el límite de construcción lateral y los linderos de los lotes laterales contiguos.
6. **Altura de la Edificación.** Es la distancia vertical medida sobre la línea de construcción entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
7. **Ancho de la Vía.** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación o líneas de paramentos entre un predio privado y uno público.
8. **Andén.** Es la franja de vía pública comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel, cuyo superficie dura está destinada al tránsito de peatones.
9. **Antejardín.** Es el área libre privada, comprendida entre las líneas de demarcación y el paramento de construcción del primer piso.
10. **Área de Cesión.** Es el conjunto de áreas transferidas al Municipio por el urbanizador, mediante escritura pública a título gratuito y con destino a zonas verdes y/o de equipamiento.
11. **Área de Ocupación.** Es la superficie ocupada por una edificación en su primera planta.
12. **Área del Lote.** Define el tamaño de un predio a nivel del primer piso.

13. **Área Libre.** Es la superficie sin construir del área total de un lote al descontarle el área de ocupación del primer piso.
14. **Áreas Verdes.** Son áreas empedradas y arborizadas destinadas a la recreación y al disfrute del paisaje por parte de la población.
15. **Berma.** Es el área verde o dura comprendida entre el sardinel y el borde exterior del andén. Se denomina berma central el separador entre calzadas.
16. **Calzada.** Es la parte de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
17. **Cesión de Áreas.** Es el acto jurídico por medio del cual el propietario y/o urbanizador cede al Municipio las porciones de terreno destinados al plan vial y a los servicios comunales a que está obligado por ley. Esta cesión se realizará por medio de escritura pública acompañada de un plano de la urbanización.
18. **Demarcación.** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un predio privado y las áreas de uso público.
19. **Densidad.** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.
20. **Desarrollo Progresivo.** Define procesos de urbanización que se adelantan por etapas, predio a predio o por medio de la participación de la comunidad, los cuales se desarrollan bajo la directriz de un proyecto previo de urbanización con una unidad de diseño.
21. **Índice de Construcción.** Es el factor por el que se multiplica el área de un lote para obtener el área construida total que se permite para el predio.
22. **Índice de Ocupación.** Es el factor por el que se multiplica el área del lote para obtener el área construida que se permite en una de las plantas. Cada planta de una edificación debe estar definida por un índice de ocupación.
23. **Licencia.** Es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno, de obras existentes o para el desarrollo de obras nuevas.
24. **Licencia de Construcción y sus Modalidades.** Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.
25. **Licencia de Demolición.** Es la autorización oficial concedida por la Oficina Municipal de Planeación o la que haga sus veces para demoler una construcción existente.
26. **Licencia de Funcionamiento.** Es la autorización oficial expedida anualmente por la Secretaría Municipal de Planeación o la que haga sus veces para el funcionamiento de cualquier actividad, excluido el uso residencial.
27. **Licencia de Urbanismo y sus Modalidades.** Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y para el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
28. **Lindero.** Es la línea que divide los lotes individuales.
29. **Línea de Demarcación.** Es el límite que fija la Secretaría Municipal de Planeación o la que haga sus veces para la construcción de una edificación sobre las vías de uso público.
30. **Lote.** Es el terreno deslindado de los predios vecinos con acceso por una o más zonas de uso público o comunal.
31. **Loteo.** Es la división de un globo de terreno en lotes.
32. **Malla Vial.** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
33. **Manzana.** Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso público.
34. **Obras de Urbanismo.** Son todas aquellas construcciones cuyo fin es dotar de servicios viales y de infraestructura de servicios públicos a un globo de terreno.
35. **Paramento.** Es el plano vertical que limita con la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.
36. **Parcelación.** Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario.
37. **Rampa.** Es la superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
38. **Retrceso.** Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio en relación con la línea de construcción.

39. **Ronda de Río.** La ronda de los ríos y quebradas es el área reservada y por lógica no edificable de protección ambiental y control ecológico ubicada a lo largo de ambos costados de los ríos y quebradas.
40. **Urbanización.** Es el globo de terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios públicos domiciliarios y aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación planteada.
41. **Vía.** Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.
42. **Vía Peatonal.** Es aquella destinada exclusivamente al uso de los peatones.
43. **Vía Vehicular.** Es aquella destinada al tráfico de vehículos. Pueden ser: a) Ciclovías, si su uso se restringe al tránsito de bicicletas; b) Vías de tráfico liviano si su uso se restringe al tráfico de motocicletas, automóviles y camperos; y c) Vías de tráfico pesado donde pueden circular camiones, buses y tractomulas.
44. **Vivienda.** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.
45. **Vivienda Bifamiliar.** Es aquella que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar en un mismo lote según zonificación.
46. **Vivienda Unifamiliar.** Es la edificación proyectada para una sola familia, se considerará para su identificación en especial, un acceso directo sobre la calle y sus servicios e instalaciones propias.

#### **Artículo 90. ASIGNACIÓN DE DERECHOS DE EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN**

La asignación de derechos para la edificación y la urbanización dentro de la cabecera urbana se basa en la definición de requisitos ambientales, de usos, de tipos de tratamientos y de normas generales.

#### **Artículo 91. ASIGNACIÓN DE NORMAS AMBIENTALES.**

1. Dentro de la cabecera urbana se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación temporal o permanente en las áreas definidas como de protección ambiental A.T.C.V.A.U. en el Plano No 11 Áreas de Tratamiento .
2. Los propietarios de cualquier tipo de construcción existente o nueva dentro de la cabecera urbana, deberán mitigar cualquier tipo de impacto negativo que genere sobre el medio ambiente como el vertimiento de líquidos, la expedición de residuos sólidos, la emisión de gases contaminantes o la generación de ruidos.
3. En las áreas de actividad en las que predomine el uso residencial (AAVCS) y el uso recreativo (AAR), se prohíbe la localización de cualquier tipo de actividad que genere incompatibilidades ambientales con éstos, ya sea comercial (bares, discotecas, etc.), de servicios urbanos (talleres, bodegas, etc.), institucional (talleres o bodegas municipales) o industrial (extracción de materias primas, procesamiento de materias primas, etc.)
4. Todos los proyectos de urbanización deberán contemplar dentro del diseño de los perfiles viales y de las cesiones para parques, franjas verdes de protección ambiental entre la calzada y los paramentos de edificación.
5. Los criterios ambientales definidos para toda construcción nueva o proyecto de urbanización, deberán estar consignados dentro de los formatos de contenidos de las licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.

#### **Artículo 92. ASIGNACIÓN DE NORMAS DE USO.**

1. Se adoptan como parte integral del presente Acuerdo, las Áreas de Actividad Urbana definidas en el (Plano No. 9 Áreas de Actividad Urbana).
2. Los usos permitidos dentro de la cabecera urbana se asignarán de acuerdo con la delimitación de las Áreas de Actividad (Artículos 71 a 77) y estarán orientadas a cumplir con los Tratamientos Urbanos (Artículo 78 a 86) asignados para cada predio , y cumpliendo con las incompatibilidades Artículo 15 Ley 388 .
3. En ningún caso se permite para un mismo predio privado la asignación de más de dos usos.
4. Los usos permitidos para cada predio deberán ser consignados dentro de los formatos de contenidos de las licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.
5. En los casos en que se proponga el cambio de uso de un predio, este deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las normas establecidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

6. Los cambios de los límites de las áreas de actividad urbana sólo podrán realizarse por medio de acuerdo emitido por el Concejo Municipal.

**Artículo 93. ASIGNACIÓN DE NORMAS DE TRATAMIENTO.**

1. Se adoptan como parte integral del presente Acuerdo, las Áreas de Tratamientos Urbanos definidas en el Plano Urbano No.11 Áreas de Tratamiento.
2. Todo predio urbano construido o por construir, deberá ser objeto de los tratamientos que le son asignados por el presente Acuerdo (Artículos 78 a 86), de manera que se permita orientar los tipos de intervenciones permitidos en éste, ya sean de conservación, consolidación, mejoramiento integral o de desarrollo.
3. Los tratamientos asignados para cada predio deberán ser consignados dentro de los formatos de contenidos de las licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.
4. Los cambios de los límites de las áreas de tratamientos urbanos sólo podrán realizarse por medio de acuerdo emitido por el Concejo Municipal, constituyéndose en el único medio legal para cambiar el tipo de tratamiento a que pertenece cualquier tipo de predio urbano.

**Artículo 94. DERECHOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.**

Se adopta el siguiente articulado de la norma como la base para la asignación de derechos de edificación y urbanización en suelo urbano.

**REGLAMENTO Y NORMATIVA**

**NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO.**

Toda construcción para vivienda o edificación diferente, deberá ceñirse en las normas de urbanismo y construcción contenidas en el presente documento además de lo establecido en el código de sismo resistencia más actualizado y vigente, y a los articulados de la referencia en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

Además, en ningún caso se podrán realizar obras en zonas de alto riesgo geomorfológico o por inundaciones, diferentes a las zonas de mitigación, corrección y prevención.

**REQUISITO DE CUMPLIMIENTO**

Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyectan en la cabecera del municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.

**BAHAREQUE Y ZUADUA**

Dadas las condiciones morfológicas, de desestabilización, riesgo y amenaza que presentan algunas zonas del municipio tanto rural como urbano, la oficina de planeación permitirá el diseño y la ejecución de soluciones de vivienda en materiales livianos (bahareque y guadua inmunizada) de conformidad con las normas existentes para su uso.

**MAMPOSTERÍA ARRIOSTRADA**

El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, para ser utilizado en las áreas que previo estudio geotécnico se determinen. Son estructuras de mampostería arriostrada aquellas construidas en ladrillo o bloques de cemento ensambladas mediante pega, rigidizadas y confinadas con vigas y columnas de concreto reforzado. (Ley 400 de 1997, decreto 33 de 1998 y Código de Sismo resistencia más actualizado.)

**EXCAVACIONES**

Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá realizar a sus expensas la subcimentación de las construcciones respectivas. Todo daño en las propiedades vecinas o a la propiedad pública deberá ser reparado por la persona o entidad responsable de la excavación.

Los sobrantes resultantes, tanto del descapote, excavación y demolición en caso de esta, deben ser transportados y depositados en sitios señalados previamente por la oficina de planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano a expensas del propietario o entidad encargada de la obra.

#### **FUNDICIONES**

> **FUNDICIÓN DE MUROS DE CARGA:** la fundición de los muros de carga y de los muros perimetrales consistirá como mínimo en una viga continua de concreto ciclópeo con las siguientes dimensiones:

Ancho: 3.60 mts                      Concreto: 1:2:3 60%  
Altura: 0.40 mts                    Material de rfo: 40%  
La proporción ancho sobre altura deberá mantenerse menor o igual a 1.5.

> **FUNDICIÓN DE MUROS DIVISORIOS:** la fundición de los muros divisorios (no cargueros) consistirá en una viga continua en concreto manteniendo las siguientes dimensiones:

Ancho: 0.30 mts                      Concreto: 1:2:3  
Altura: 0.30 mts

> **VIGA DE AMARRE DE LA CIMENTACIÓN:** se construirá una viga continua de amarre de la cimentación de los muros de carga, muros perimetrales y divisorios, con el fin de rigidizar el apoyo a la mampostería, con los siguientes requisitos y dimensiones mínimas:

Ancho: espesor de sobrecimiento del muro  
Altura: 0.20 mts

Armadura mínima:  
- cuatro varillas de 3/8"  
- flejes de 1/4" cada 0.20 mts

El concreto de la viga debe ser en proporción 1:2:3.

#### **SOBRECIMIENTO:**

El sobrecimiento o porción de muro entre el nivel de fundición y el nivel del primer piso útil, deberá construirse de acuerdo a los siguientes requisitos:

Materiales:  
-ladrillo macizo o bloque de cemento

Espesores mínimos:

- igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.
- igual a 2 veces el espesor del muro soportado si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.
- si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 mts, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.
- la porción de sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:
  - revoque con mortero que incluya impermeabilizante integral.
  - aplicación de recubrimiento bituminoso.
  - revoque con mortero de muy buena calidad, según recomendaciones para estos usos.

#### **MUROS:**

- a. Espesor de los muros:
  - los muros de carga y los juros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 mts sin incluir el revoque.
  - los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 mts, con vigas de amarre y columnas de confinamiento.



- b. longitudes, altura y confinamiento:
- Los tramos sin intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.00 mts.
  - Los tramos entre columnas deberán estar modulados cada 3.00 o 4.00 mts e intermedios según sea señalada la estructura.
  - La altura máxima de muros sin confinamiento no excederá de 3.00 mts.
- c. pega de ladrillos o bloques:
- las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales
  - el mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1:3
  - la intersección de muros se efectuará trabando las piezas
  - las juntas de mortero deberán tener .5 y 2 CMS. aprox.
  - la traba de las piezas deben ser como mínimo sobre el 1/4 o 1/3 de estas.
- d. Dinteles en vanos de puertas y ventanas.
- en los vanos de las puertas y ventanas se debe construir una viga (dintel) de tal manera que sus extremos se apoyen sobre la parte superior del muro que confina el vano, en una longitud igual a la mitad de la longitud horizontal de este, pero nunca inferior a 0.50 mts.
- El dintel tendrá las siguientes características:
- Ancho: igual al ancho del muro  
 Altura: 0.20 mts
- Armadura: 4 varillas de 3/8"  
 Flejes: 1/4" cada 0.15 mts.

**ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO**

- a. VIGAS DE AMARRE: se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:
- en el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entrepiso.
  - En el remate de todos los muros del primer piso cuando la construcción es de un piso, o del piso superior si es de varios pisos, para apoyar la estructura cubierta.
  - a mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 mts
  - en los remates y base de muros cuando estos no exceden los 3.00 mts de altura.

Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

- Materiales:
- concreto: 1:2:3
  - armadura mínima: 4 varillas de 3/8" en toda la longitud
  - flejes: 1/4" cada 0.15 y 0.20 mts.

Dimensiones mínimas:

- ancho: espesor del muro
- altura: 0.20 mts.

- las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.
- Las armaduras de vigas que se intercepten deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0.40 mts incluyendo un gancho a 90° de 0.10 mts.

- b. COLUMNAS DE AMARRE: se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:
- en todas las intersecciones de muros de carga y/o transversales
  - a la mitad de la longitud del muro, a una separación tal que este no exceda los límites de 25 veces el espesor del muro de carga o de 30 veces el espesor del muro transversal.

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

- Materiales:
- concreto: 1:2:3
  - armadura mínima: 4 varillas de 3/8" en toda la longitud
  - flejes: 1/4" cada 0.15 mts.

**Dimensiones mínimas:**

- paralela al muro: 0.20 m
- perpendiculares al muro: espesor del muro
- se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.
- la armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre en su parte superior, así como en las vigas intermedias con las cuales se intercepta.
- en los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30mts a 90°
- el concreto de las columnas de amarre se vaciará después de contruidos los tramos de los muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

**PISOS**

Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

**ENTREPISOS**

Podrán construirse en madera (A), concreto reforzado vaciado en sitio (B), con casetones de guadua (C) o con cerchas de hierro (D).

- A. Entrepisos de madera: se construirán apoyados sobre la viga de amarre (en los muros portantes o no) del piso inferior atendiendo los siguientes requisitos mínimos:
  - dar arrostamiento perpendicular entre las vigas y las viguetas de madera, con una separación mínima de un metro
  - anclar las vigas de madera a la viga de amarre
  - la madera deberá ser inmunizada.
- B. Entrepisos en concreto: Este tipo de entepiso (losa) debe ser calculado por un Ingeniero Calculista y será supervisado en construcción por el mismo Ingeniero, un Arquitecto o el interventor a cargo de la obra.
- C. Entepiso en casetón de guadua: Este tipo de entepiso será diseñado por un ingeniero calculista y su ejecución en obra será supervisada por el mismo ingeniero, un arquitecto o por el interventor a cargo de la obra.
- D. Entepiso en cerca de hierro: Este tipo de entepisos estará diseñado por el ingeniero o el arquitecto, y según el uso y peso que se le asigne o pero que soportara dicha estructura. Este tipo de estructura se utiliza tanto para entrepisos, mezanines o estructuras para soportar las cubiertas.

**CUBIERTAS**

La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas de hierro o listones de madera homogéneos y fuertes, ancladas a la viga de amarre de la cuchilla que le sirve de apoyo y arriostradas para resistir la tendencia al volcamiento que produciría su propio peso u el de la cubierta.

**AREAS Y DIMENSIONES MINIMAS PARA PATIOS**

Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación, ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio con destino a ser habitado. Pueden existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

A: distancia entre parámetros opuestos con ventanas o vanos.

B: distancia entre parámetros opuestos con ventanas o vanos y muro ciego

**ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón, comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, contarán con vano que proporcionen iluminación natural y estarán localizados hacia exteriores aceptados para tal fin.

Para los cuartos de baño se aceptará una ventilación por medio de un bultrón siempre y cuando no exista otra alternativa de diseño, con las siguientes dimensiones:

-ancho: 1,00 m

-fondo: 0,30m

-área: 0,30 m<sup>2</sup>

La superficie de los vanos o ventana de iluminación no será inferior al 15% de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente. La distancia máxima entre cualquier punto del espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser superior a 6,00 m

#### **ALTURAS MINIMAS INTERIORES**

La altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 m; la altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 m

#### **NORMAS PARA LA PARCELACIÓN**

Las parcelaciones destinadas a vivienda campestre además de tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, tendrán en cuenta las siguientes normas:

#### **AREAS DE ENGLOBE**

El desenglobe que se lleve a cabo para la parcelación de áreas en zona rural se tomará en los siguientes rangos, así:

-el área mínima de desenglobe para proyectos de vivienda campestre (tipo condominio) será de 1500 m<sup>2</sup>

-el área máxima de desenglobe para proyectos de vivienda campestre (tipo condominio) será de 4000 m<sup>2</sup>

#### **DENSIDADES**

La densidad de vivienda en cualquier área de la zona rural y urbana responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable) y de la oficina de Planeación.

#### **INDICES**

Los índices de construcción y de ocupación, los definirá la oficina de Planeación y en su defecto podrán entrar a negociar las partes interesadas.

I.C: área en primer piso permitida para construir según área total del lote 75% Art. 80

I.C: área total permitida para construir 3.5

#### **TRATAMIENTO PARA ÁREA DE BOSQUE**

No se permitirán viviendas que conlleven a la tala de relictos boscosos (guaduales, bambú, guadilla, caña brava) salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad local.

#### **AGUAS RESIDUALES**

Toda vivienda deberá tener el vertimiento de aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas de Servicio Público.

Tratar y manejar las aguas residuales vertiéndolas a pozos sépticos cuya construcción estará definida por criterios técnicos e a autoridad ambiental cuando las viviendas no cuenten con servicio de alcantarillado.

Serán los propietarios los responsables de la administración, operación y mantenimiento del sistema séptico.

PARÁGRAFO: este articulado y demás disposiciones que se crean necesarias para el óptimo manejo de estos sistemas, quedaran claramente definidos en el reglamento de copropiedad que se llevara a cabo en el momento de la realización entrega de las obras a la comunidad y a la asociación de propietarios o junta de administración.

#### **RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS**

Todas las viviendas y de acuerdo con el diseño urbanístico deberán cumplir con los requisitos técnicos y geométricos en cuanto al ancho, pendiente y radios de curvatura de las vías para que permitan al óptima circulación de los vehículos de recolección de basuras.

Aquellas que no estén cubiertas por las rutas establecidas por las Empresas Públicas Municipales deberán contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos, la cual estará reglamentada y aprobada, bien sea por la unidad de saneamiento ambiental o por la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC.

#### **ÁREAS DE CESIÓN**

Los propietarios de cualquier predio localizado en las zonas urbanas de tratamiento y desarrollo y futura división de zonas, que pretenda parcelar o urbanizar, deberán ceder a favor del Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, un terreno equivalente al 30 % para mancha vial y el 25% área neta urbanizable para parques y equipamientos colectivos. Art 80, se recibirán como áreas de cesión las zonas de protección de ríos y quebradas( debidamente adecuadas, reforestadas y estabilizadas); en el caso de vías a construir será el propietario el encargado de desarrollarla en su totalidad.

En el caso de viviendas bajo el concepto de "Aldeas o viviendas productivas" estarán caracterizadas por ser sistemáticas, garantizando la seguridad alimentaria con sostenibilidad y parten de ser una solución de vivienda de interés social, desarrollándose bajo condiciones especiales de tributación, plusvalía del suelo y cesiones.

#### **NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS**

##### **NORMAS BÁSICAS A SEGUIR**

Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC en el tema y con el Código Colombiano de fontanería más actualizado

##### **REDES DE AGUA POTABLE**

Todas las edificaciones destinadas a vivienda, centros educativos, oficinas, fábricas, etc. Deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro por contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas servidas o residuales, con pendiente y diámetros adecuados.

##### **DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA**

Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua potable, debe estar obligatoriamente conectada a este, en el mismo plazo y en las condiciones que señale la entidad prestadora de este servicio.

##### **SUMINISTRO PRIVADO**

Cuando no exista sistema de suministro público de agua potable o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicios de la autoridad sanitaria competente en el municipio.

##### **CONCESIÓN DE AGUAS**

De acuerdo a las disposiciones de la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC es la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

#### **TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DESAGÜE**

Quando las tuberías de distribución de agua potable vayan a ser enterradas deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desague. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente, ni inferior a 25 CMS. Por encima de la tubería de desague. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desague deberán colocarse siempre encima de esta y a una distancia vertical no menos de 25 cms.

#### **ELEMENTOS ESTRUCTURALES**

Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales al atravesarlos, se cumplirá con las disposiciones del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y demás normativas que vengan al caso. Por ningún caso los elementos de acueducto y alcantarillado (tuberías) deberán instalarse en el interior de los elementos estructurales como las vigas, las columnas, cimientos, etc.

#### **SISTEMA DE DESAGÜE**

Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale las Empresas Públicas Municipales.

#### **SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO**

Quando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente, bien sea por las Oficinas de Planeación o por la CRC en caso de que sea necesario o así lo estime conveniente la oficina de Planeación.

#### **CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS DESAGÜES**

Los desagües finales se colocaran en línea recta, los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno.

#### **CRUCE DE TUBERÍAS**

Quando un desague final cruce la tubería de agua potable, esta pasara por encima a una distancia vertical no inferior de 20 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua potable y la superficie del desague final.

#### **CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE**

Los empalmes del desague final y de los ramales de desague se harán a un ángulo no mayor de 45. La pendiente de los ramales de desague será uniforme y no menor de 5 %. Cuando su diámetro sea igual o menor a Ø 3" (7.62 cms), la pendiente mínima de estos será de 10%. Al calcular el diámetro de los ramales de desague y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. El diámetro mínimo del tubo que recibe la descarga de un inodoro será de Ø 4" (10 cms).
- b. El diámetro de un bajante no podrá ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que reciba la descarga de estos bajantes.
- c. El diámetro de un ramal horizontal de desague no podrá ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

#### **RELLENO DE ZANJAS**

No se procederá al relleno de las zanjias mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

#### **DESCOLADO DE ALCANTARILLADO PÚBLICO**

El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- a. La conexión se hará en forma de YE, en dirección de la corriente, cuando el diámetro del colector sea menor de Ø 18" (45 cms). En caso de mayor diámetro, la conexión se hará a 90°.
- b. La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente impermeabilizada.
- c. La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1 % y el 10 %.
- d. Al diámetro mínimo de la conexión al colector será de Ø 6" (15 cms) mínimo.

#### **DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS**

Donde existen alcantarillado públicos separados para aguas residuales y para aguas lluvias, el desague de aguas lluvias deberán ir a la calzada para que estas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado respectivo. Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas. Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la última cámara de inspección de edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público. En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desague, independientes así:

- para aguas negras servidas
- Para aguas lluvias.

#### **NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA**

Todo aparato de fontanería llevara su correspondiente sifón con sello de agua. Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.

En los locales para uso público, los cuartos de aseo y los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados de carácter privado.

#### **APARATOS DE FONTANERÍA**

El número y tipos de aparatos que deberán instalarse en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionales al número de personas que atenderá, tipo de servicio y uso a que se destina el edificio y de acuerdo con lo que se establece a continuación:

- A) Vivienda: Toda vivienda o apartamento estará dotado de por lo menos:
  - o un baño
  - o sanitario
  - o lavamanos
  - o ducha o bañera.
  - o -una cocina con disposición de un lavaplatos
  - o -unlavadero para ropas
- B) En el caso de edificios con apartamentos de un dormitorio tipo aparta estudio, podrá omitirse el lavadero, siempre que se instalen estos aparatos en un sitio techado dentro del edificio y en área común, en proporción no menor de un aparato por cada 3 apartamentos.
- C) oficinas y locales para comercio:
  - -en cada local con área de hasta 60 m<sup>2</sup> se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.
  - en locales con área mayor de 60 m<sup>2</sup> se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo a la norma ICONTEC que relaciona y reglamenta el tema y que este mas actualizada.

#### **NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Municipio de Mercaderes deberán cumplir con los requisitos establecidos por CEDELCA. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC que relaciona el tema y que este mas actualizada.

#### **RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES**

La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado del propietario del inmueble o del consumidor. La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por CEDELCA, a cuenta del interesado.

#### **INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCIÓN**

Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio. Para cada circuito deberá existir un interruptor automático. Cada unidad de vivienda, negocio, trabajo o reunión tendrán un contador independiente, sus fusibles generales y su tablero de interruptores automáticos internos.

### **CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE LICENCIAS**

**Artículo 95. DEFINICIÓN DE LICENCIA .** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**Artículo 96. CLASES DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de parcelación, urbanismo o de construcción.

**Artículo 97. OBLIGATORIEDAD.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación. Igualmente 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.

**Artículo 98. LICENCIAS DE URBANISMO Y MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Artículo 99. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y MODALIDADES.** Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**Artículo 100. COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces. Sin embargo, se podrá designar curadores urbanos en los términos de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**Parágrafo.** El Municipio de Mercaderes podrá asociarse o celebrar convenios interadministrativos con otros Municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y aprobación de licencias a curadores urbanos. En este caso deberán por lo menos designar dos (2) curadores urbanos y las entidades Municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias de los Municipios que conforman la asociación o hacen parte del convenio dejarán de ejercer esa función.

**Artículo 101. TITULARES DE LICENCIAS.** Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las misma fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 102. SOLICITUD DE LICENCIAS .** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto de proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y las construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente. Se amplía en el anexo referido en el artículo 94 del presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** Si durante el término que transurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**Parágrafo 2.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble e inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen sus efectos aún cuando sean enajenados.

**Artículo 103. REQUISITOS PARA SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Para obtener la Licencia de Construcción el solicitante deberá gestionar ante la Oficina de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

- a. concepto de localización
- b. certificado de disponibilidad de servicios públicos
- c. certificado de viabilidad ambiental
- d. certificado de salud pública
- e. aprobación del proyecto

**Artículo 104. DEFINICIONES**

Para la correcta interpretación del presente reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

**Licencia de construcción:** es la autorización legal expedida por la Oficina de Planeación para ejecutar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización.

**Concepto de localización:** es el resultado de la evaluación inicial de un proyecto en relación con los usos del suelo autorizados o prohibidos en la respectiva zona de ubicación del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial. El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los trámites subsiguientes.

**Certificado de disponibilidad de servicios públicos:** es la respuesta que emite la Empresas Municipales de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no es susceptible de conectarse físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se exigirá entonces los estudios técnicos por parte del interesado para obtenerlos por su cuenta, previa aprobación de la autoridad ambiental.

**Certificado de viabilidad ambiental:** es la ratificación de las autoridades competentes sobre la factibilidad técnica y ambiental de desarrollar un proyecto, de acuerdo con una decisión concertada y emitida por la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC. Un proyecto de considera ambientalmente viable cuando responde de manera satisfactoria los parámetros de diseño, cada uno de los cuales es objeto de un certificado básico.

**Certificado de movimiento de tierra:** es la respuesta que emite la CRC sobre la factibilidad de todo proceso e transformación de terreno que afecte cauces de ríos, vertientes naturales y en general los que pueden afectar infraestructuras y construcciones vecinas.

**Certificado de uso y vertimiento de agua:** es la respuesta que emite la CRC sobre la viabilidad de un proyecto que no dispone de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, en cuanto al uso de las aguas superficiales y/o subterráneas y al sistema de vertimiento y tratamiento de aguas servidas, de conformidad con el Código de Recursos Naturales mas actualizado y demás disposicio nes necesarias.

**Certificado de protección de los recursos naturales:** es la respuesta que emita la CRC sobre la factibilidad de desviar, terraplenar y entubar los cursos de agua y de talar la vegetación existente. Así mismo el certificado indicara el retir o obligatorio del cauca de los ríos. El certificado de viabilidad ambiental será, entonces, la suma de los certificados básicos que la CRC juzgue necesarios según la complejidad del proyecto y las características del terreno. El certificado de viabilidad ambiental positivo es requisito indispensable para presentar el proyecto y estará acompañado de las recomendaciones de diseño relativos a cada área del mismo.

**Certificado de salud pública:** es la respuesta que emite el Servicio Regional de Salud a través de sus Unidades Regionales sobre la viabilidad de un proyecto en relación con su incidencia en la calidad y saneamiento ambiental, de conformidad con el Código sanitario nacional( ruido, emisiones gaseosas, desechos sólidos, etc.)

**Artículo 105. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN**



Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Oficina de Planeación Municipal una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:

- a. dirección exacta del predio
- b. escrituradelpredio
- c. fichacatastral
- d. razón social del promotor del proyecto o del propietario del proyecto
- e. uso para el cual pretende destinarse el proyecto

Dicha solicitud deberá ser contestada por la administración municipal en un lapso no mayor de 10 días calendario para los proyectos localizados en la cabecera municipal, y de 15 días calendario para los proyectos localizados en el área rural, a partir de la fecha de presentación de la solicitud. La respuesta, en caso de ser favorable, informará al interesado sobre las normas urbanísticas específicas para la zona y las áreas de cesión que deben cumplirse, así como las posibilidades de prestación de servicios públicos (previa consulta con las Empresas Municipales).

**Artículo 106: CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIO PÚBLICOS**

Certificado de disponibilidad de energía eléctrica: para obtener este certificado se debe presentar la solicitud por escrito a las Empresas Municipales o la entidad responsable que haga sus veces, en este caso CEDELCA acompañado del concepto de localización favorable.

Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado: este certificado debe solicitarse por escrito a las Empresas Públicas Municipales en este caso EMPOMER, acompañado del concepto de localización favorable.

**Artículo 107: CERTIFICADO DE VIABILIDAD AMBIENTAL:**

Para obtener este certificado, el interesado presentará la solicitud ante la delegación Municipal de la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, anexando los siguientes documentos:

- a. certificado de localización favorable
- b. certificado de servicios públicos de las Empresas Públicas Municipales en caso de que sea posible la conexión
- c. el levantamiento topográfico del lote, indicando la planimetría, la altimetría, los cortes más significativos y la localización de las redes de alcantarillado existentes y de los principales elementos de la vegetación
- d. el esquema urbanístico básico y el movimiento de tierra propuestos
- e. el sistema sanitario propuesto

Con base en los documentos anteriores y en una visita de la comisión técnica al lote, la CRC emitirá el concepto global de viabilidad del proyecto compuesto de los certificados a, b y c, y de sus respectivas recomendaciones de diseño, las cuales se deberán tomar en cuenta para la elaboración del proyecto y su posterior aprobación por parte del municipio.

**Artículo 108: CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA**

Para obtener este certificado, el interesado debe dirigirse a la sede del Servicio Seccional de Salud donde se localizará el proyecto, indicando la característica del mismo y anexando el concepto de localización favorable.

**Parágrafo:** el Servicio Seccional de Salud expedirá posteriormente el Certificado de Contaminación Atmosférica para los proyectos susceptibles de contaminar la atmósfera y la Licencia sanitaria de funcionamiento para las fábricas de alimentos y otros.

**Artículo 109: APROBACIÓN DEL PROYECTO Y OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

El proyecto deberá ser presentado ante la Oficina de Planeación Municipal y debe contener los siguientes documentos:

- a. paz y salvo predial y certificado de tradición vigentes, expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos.
- b. Concepto de localización favorable, expedido por la Oficina de Planeación
- c. Certificados de disponibilidad de Servicios Públicos, expedido por las empresas municipales de Servicios Públicos.
- d. Certificado de viabilidad ambiental, expedido por la autoridad ambiental

- e. Planos urbanísticos y arquitectónicos completos firmados por un arquitecto o ingeniero Civil cuando no sea vivienda unifamiliar de interés social.
- f. Planos estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos completos y firmados por los respectivos ingenieros según su especialización
- g. Diseños y cálculos del movimiento de la tierra y estudio de suelo cuando estos sean requeridos
- h. Garantías de cumplimiento de obras de infraestructura y arborización, mediante póliza expedida por una compañía autorizada
- i. Escrituras de cesión de las áreas para vías públicas, zonas verdes, recreativas y protectoras, equipamientos y servicios varios.
- j. Otras exigencias estipuladas por la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad ambiental, según las especificaciones del proyecto.

**Parágrafo 1:** el cumplimiento de los conceptos técnicos referentes a los diseños y cálculos de movimientos de tierra

**Artículo 110: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES**

A partir de la fecha toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un nuevo proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano o rural, deberá solicitar la respectiva Licencia de construcción ante la Oficina de planeación Municipal.

**Artículo 111: DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES PUNTUALES**

Para la obtención del permiso de construcción para edificaciones puntuales, el solicitante deberá diligenciar los siguientes documento s :

- fotocopia de la escritura
- concepto de localización
- demarcación de hilos y niveles
- certificado de disponibilidad de servicios públicos
- planos del proyecto
- presupuesto discriminado de obra

**Artículo 112: DEFINICIONES**

Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

**LICENCIA DE CONSTRUCCION:** Se considera licencia de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente, en este caso la Oficina de planeación, para ejecutar cualquier obra una vez presentada la documentación requerida para tal fin u cumplidos todos los requisitos establecidos.

**EDIFICACION PUNTUAL:** es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantado en un lote independiente

**REFORMA MAYOR:** es el proceso de sanear, reparar o modificar una edificación alterando uno o varios de los siguientes parámetros:

- densidad
- área y demás que en su momento pueda disponer y
- uso
- sistema estructural
- sistema arquitectónico

**Parágrafo:** la licencia o permiso para este tipo de obra se solicitará y otorgará siempre que el área de reforma sea mayor de 50.000 m<sup>2</sup>.

**CONCEPTO DE LOCALIZACION:** es la verificación por parte de la Oficina de planeación Municipal o de la autoridad competente, de la localización y el uso de la obra, para que el proyecto cumpla con las normas del presente documento, del reglamento y normativa de uso por zona que se establece en el EOT o la Oficina de planeación. El concepto de localización positivo es requisito indispensable para continuar con los trámites subsiguientes.

**DEMARCAACION DE HILOS Y NIVELES:** es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en él pueda realizarse y las vías públicas de acuerdo a las normas reglamentarias y del plan Vial actual y diseñado correspondiente a la zona.

**CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS:** es la certificación que expiden las Entidades Prestadoras de Servicios públicos, como son CEDELCA y EMPOMER y el Municipio en cuanto a la disponibilidad de prestación del servicio de asfo y alcantarillado, para asegurar la factibilidad de la conexión.

**APROBACION DEL PROYECTO:** es el resultado positivo del estudio de los planos requeridos según el tipo de construcción y en función de las normas urbanísticas de la zona respectiva, en el REGLAMENTO Y NORMATIVA DE CONSTRUCCION, en las demás normas técnicas complementarias anteriormente expuestas.

#### **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

##### **Artículo 113. PERMISO DE CONSTRUCCION**

Para tramitar el permiso de construcción, el solicitante deberá seguir los siguientes pasos:

1. presentar la solicitud de concepto de localización sobre planos, indicando la razón social, la descripción del proyecto con el área aproximada y el uso par el cual pretende destinarse, así como una fotocopia autenticada de la escritura y de la ficha catastral del predio.
2. solicitar la demarcación de hilos y niveles y el certificado de disponibilidad de servicios públicos presentando el formulario debidamente diligenciado que para el efecto suministrara la autoridad competente.
3. diligenciar el formulario de Licencia de construcción firmado por el propietario y los profesionales que se responsabilizan del cumplimiento y aplicación de las normas para la construcción, acompañado de dos reproducciones de los planos completos y del certificado de tradición con vigencia no mayor de tres meses.
4. liquidar los impuestos de construcción y de ocupación de vía con base en la totalidad de las áreas cubiertas y del área de vía ocupada, de acuerdo con las tarifas establecidas por la administración municipal.
5. liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de acuerdo con las tarifas establecidas por la Empresa Prestadora de Servicios públicos.
6. presentar los respectivos paz y salvo que la administración municipal juzgue necesario s.

##### **Artículo 114: VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCION**

La licencia de construcción es el único documento que acredita la aprobación definitiva de un proyecto arquitectónico y autoriza la ejecución de la obra. Dicho permiso tendrá una vigencia de acuerdo a la magnitud de la obra, el cual define la Oficina de Planeación, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar y ejecutar la obra. Vencido este termino, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y del permiso respectivo, el cual será impartido so la reglamentación de la zona no ha tenido cambios, y luego de liquidar el faltante de los impuestos de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la revalidación.

##### **Artículo 115: PRESENTACION DE PLANOS**

Podrán presentar y tramitar planos para permiso de construcción únicamente los profesionales inscritos previamente en el Registro de Profesionales y Técnicos de la construcción que se declara abierto a partir de la fecha en la oficina de planeación. Para vivienda de interés social el municipio gestionará la forma de ayuda a la Población de escasos recursos en caso de ser necesario.

##### **Parágrafo 1:** los requisitos son:

- fotocopia autenticada de la matrícula profesional
- recibo de cancelación de los derechos de inscripción

##### **Parágrafo 2:** los profesionales que se podrán inscribir son:

- arquitectos

- ingenieros
- topógrafos
- técnicos en construcción
- técnicos constructores
- dibujantes arquitectónicos

**Parágrafo 3:**  
**PLANOS ARQUITECTONICOS:** comprenden los siguientes elementos:

- localización
  - medidas y áreas del lote
  - implantación de la construcción en el lote
  - identificación y ancho de las vías con andenes y zonas verdes
- CUADRO DE AREAS:**
- indica área e índice de ocupación
  - indica índice de construcción
  - área construida por pisos y total
  - área libre
  - área de patios, antejardín, terrazas, etc.

**PLANTAS GENERALES:**

- planta de cada uno de los pisos
- planta de techo indicando aguas y bajantes
- detalles de baños, cocinas y escaleras

**CORTES:** Como mínimo:

- un corte transversal
- un corte longitudinal
- alguno de los dos deberá cortar el punto fijo de escaleras

**FACHADAS:**

- plano de fachadas exteriores
- plano de fachadas interiores y detalle, si es necesario
- indicación de los materiales a emplear

**Parágrafo 4:** sin excepción de vivienda y de estrato (interés social), los planos deben estar firmados por profesionales de la ingeniería o la arquitectura, acompañados de la fotocopia de la tarjeta profesional.

**Artículo 116: PLANOS ESTRUCTURALES**  
 Los planos estructurales corresponden a los siguientes aspectos:

- planta de cimientos
- detalle de vigas y columnas de amarre
- para edificaciones de m2 o mas pisos, el diseño de placas o entrepisos
- despiece respectivo de todos los elementos estructurales

los planos completos deberán estar firmados por un Ingeniero Civil (calculista en caso de edificaciones multifamiliares y de mas de dos pisos y para uso publico), acompañados de las memorias de cálculo y de la fotocopia de la tarjeta profesional.

**Artículo 117: PLANOS HIDRAULICOS Y SANITARIOS**

Los planos completos serán firmados por un ingeniero sanitario o civil. Para la vivienda unifamiliar puntual y o de interés social unifamiliar, los planos podrán estar firmados por otro profesional o tecnólogo de la construcción. Estos planos deben contener la planta general de redes de desague de la vivienda, de acueducto y de alcantarillado.

**Artículo 118: PLANOS ELECTRICOS**

No se exigirán planos eléctricos firmados por profesional par vivienda unifamiliar puntual y o de interés social unifamiliar. Para las demás edificaciones, planos completos presentados por un ingeniero eléctrico, civil, arquitecto o tecnólogo en la rama.

**Artículo 119: ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de geología ambiental y en particular a la zonificación del mapa de aptitud del suelo y restricciones de uso del suelo del EOT, luego del estudio de micro zonificaciones realizadas en todo el municipio.

**Artículo 120: INFORMACION EN LOS PLANOS**

Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen como mínimo:

- nombre
- localización de la obra
- uso de la obra
- nombre del plano
- responsable del diseños arquitectónicos y estructural con firma y números de matrícula y registro
- contenido del plano
- escala, fecha y número de la plancha
- propietario de la obra con su firma.

**Artículo 121: CONDICIONES DE LOS TERRENOS**

No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental en zonas urbanas o rurales.

**Artículo 122: INTERVENCIÓN DE CAUCES**

Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la Licencia Urbanística otorgada por la Oficina de planeación, se requiere contar con el permiso de la CRC. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos:

- ejecución de proyectos contemplados en el plan Vial Nacional, departamental o municipal.
- construcción de obras para la defensa de taludes marginales
- Estabilización de laderas o control de inundaciones

**Artículo 123: RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES**

El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma según sea el caso:

**CAUCE EN FORMA DE "V":** La zona de retiro será de 30 mts, medidos a partir de la línea de eje del cauce natural en proyección longitudinal. Los usos permitidos en esa franja serán:

- instalación de redes de acueductos públicos domiciliarios
- recreación pasiva
- bosque protector.

**CAUCE CON LLANURA ALUVIAL:** La zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años. Los usos permitidos de esta franja son:

- instalación de redes de acueductos públicos domiciliarios
- recreación pasiva y activa
- vías perimetrales
- bosque protector productor.

**CAUCE EN FORMA DE "U":** la zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, pero en ningún caso será inferior a 15 mts ni superior a 30 mts.

Los usos permitidos en esta franja son:

- instalación de redes de acueductos públicos domiciliarios
- recreación pasiva y activa
- bosque protector productor

**Artículo 124: ZONAS INESTABLES**

Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarca toda la superficie afectada mas una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así los determinen. Los usos compatibles de esta franja serán:

- obras de estabilización
- bosque protector

**Artículo 125: LLENOS**

La ejecución de llenos se hará a los siguientes criterios:

- no se realizaran llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes

- las laderas de los cauces intermitentes podrán ser ocupadas con llenos, previa autorización de la CRC y según criterios y exigencias establecidas por esa corporación
- se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40 %, y siempre que sean confinados para garantizar su estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

**Artículo 126: USO DE ÁREAS DE LLENO**

El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

- en los llenos sobre cauces se conservará libre de edificaciones una franja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno
- en el área de restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos
- los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, solo podrán destinarse a zonas verdes
- en los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes de recreación pasiva

**Artículo 127: DESCAPOTE**

Para erradicar vegetación conformada por elementos con diámetros superiores a 5 cm., a la altura de 1,30 mts, se deberá contar con la autorización de la CRC, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa corporación. Para evitar la pérdida del suelo orgánico, el material removido se conservará para ser utilizado en el tratamiento de zonas verdes, preferiblemente al interior del predio o de la obra. La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezca expuestas por más de seis meses. Vencido este término se procederá a recuperar el terreno mediante revegetalización y la ejecución de las acciones a que haya lugar para controlar la erosión.

**Artículo 128: MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESHECHO DE RESIDUOS SÓLIDOS**

En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación, de conformidad con lo dispuesto por el Ministerio del Medio Ambiente y de las demás disposiciones y sanciones que en su momento disponga la oficina de planeación Municipal.

**Artículo 129: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

Todo urbanizador deberá acreditar certificado de una empresa de Servicios público s Domiciliarios que dentro del término de vigencia de la licencia el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose este como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos siempre que no sean residuos de materiales de construcción o escombros. De lo contrario, el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento del agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los residuos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios una vez la CRC otorgue el permiso para estas soluciones individuales. Cuando la alternativa escogida para disponer las aguas residuales tratadas es la infiltración, las densidades de vivienda se subordinarán a la capacidad de absorción del terreno. Cuando se planteo la descarga de aguas residuales en una corriente superficial, se deberá estudiar su capacidad de asimilación u caudales críticos, así como los usos actuales y potenciales del recurso afectado.

**Artículo 130: ZONAS RESIDENCIALES**

El uso en zona residencial, como hospitales, establecimientos educativos y similares, serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, debido a emisiones de ruido, olores ofensivos y demás.

**SANCIONES**

**Artículo 131: INICIACION DE OBRAS SIN AUTORIZACION**

La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene demolición total o parcial de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios.

**Artículo 132: DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICION DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCION**

El permiso o Licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y se sancionará de conformidad a lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y notificado por medio de procedimiento administrativo, sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones contenidas en el Código Departamental de Policía, con su respectivo procedimiento policivo, de ser necesario.

**Artículo 133: ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES**

Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente acuerdo, serán sancionados, previa motivación por parte de la Oficina de planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera.

- a. por primera vez, con suspensión del registro profesional municipal por un término de tres a seis meses, según la gravedad de la falta.
- b. Por segunda vez, con la suspensión del registro profesional municipal por un término de seis meses a un año, según la gravedad de la falta y notificación de la Secretaría de planeación Departamental.
- c. Por tercera vez, con la cancelación del registro profesional municipal y notificación al respectivo Consejo profesional que haya expedido la matrícula. En este caso podrá solicitarse nueva inscripción transcurridos tres años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

**Parágrafo:** el profesional considerado responsable será el que aparece como "director de la obra" en el formulario de solicitud de permiso o Licencia de construcción.

**Artículo 134: RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS**

Los funcionarios de la oficina de planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este acuerdo municipal que detecten actos que constituyan una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan las sanciones respectivas.

**PARAGRAFO:** la violación del presente artículo será causal de mala conducta por parte del respectivo funcionario, sancionable de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes.

**Artículo 135: PROHIBICION DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES**

A partir de la sanción del presente acuerdo, no podrá construirse sobre colectores por considerarse estos como parte del espacio público. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ampliarse y solamente se autorizarán reparaciones menores para mantenimiento, en caso de ser necesario. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 mts., dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la oficina de planeación Municipal.

**Artículo 136: CONSTRUCCION DE ANDENES**

El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén de acuerdo a las especificaciones dadas por la oficina de planeación Municipal, y requerimiento de la respectiva zona.

**Artículo 137: AREAS DE CESIONES**

Toda urbanización que se adelante en predio mayor de 4000 m2 en las áreas de consolidación y renovación, cederá al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30 % del área bruta del lote con destino a la malla vial y el 25% del área neta urbanizable para parques y equipamientos colectivos. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predio de menor extensión al anotado en zonas consolidadas o por consolidar en la zona urbana, pagaran en dinero en compensación equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la administración Municipal mediante Acuerdo.

## PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

### Artículo 138: INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Son instancias de gestión del Plan:

- el Alcalde municipal es el principal gestor del plan
- el Consejo de Gobierno conformado por las Secretarías del despacho es el organismo que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial
- la oficina de planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan
- el Consejo Municipal, corporación administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa

### Artículo 139: INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

Es la principal instancia de participación Territorial el Consejo Consultivo de Planeación y el Consejo territorial de planeación los que podrán ser ampliados con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

### Artículo 140: LICENCIAS

La oficina de Planeación expedirá permisos o Licencia para adelantar cualquier actividad en las zonas urbanas y rurales del municipio así:

- licencia de construcción: es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones
- licencias de demolición de edificaciones
- licencias para obras de urbanización o parcelación: es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio

### Artículo 141: INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS

Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la oficina de Planeación Municipal, de las Empresas Constructoras y/o organizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional o certificado de constitución o gerencia expedido por la Cámara de Comercio.

**Parágrafo:** los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y conocimiento práctico y les concederá el respectivo carné para adelantar obras de la respectiva jurisdicción del Municipio.

### Artículo 142: AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO

Para conceder una autorización de uso y funcionamiento, la oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

### Artículo 143: LICENCIA DE USO Y FUNCIONAMIENTO

Para obtener la licencia de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

- efectuar solicitud ante la oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso de suelo para esta zona, a la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y salvo de industria y comercio.
- Presentar la licencia de construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia a 31 de diciembre próximo, al cabo del cual se deberá renovar.



**Parágrafo 1:** cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de este para destinarla a construcción o uso solicitado

**Parágrafo 2:** la licencia de uso y funcionamiento se renovará al inicio de cada periodo anual, previa la presentación de la licencia anterior, el paz y salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial, y la visita de la oficina de Planeación para solicitar el cumplimiento de uso y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**Artículo 144: LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACION**

Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

- demarcación o consulta previa en la cual la oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios según Acuerdo del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo con el cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de Servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- Mediante resolución de la Oficina de Planeación Municipal, se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas o de la entidad que haga sus veces, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras, la licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla las cesiones obligatorias exigidas.
- Durante la ejecución de las obras la oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
- Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada Empresa de Servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del municipio, quien las recibirá a través de la Personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondiente.
- Permiso de venta: el organizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compra venta o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el municipio previo a la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la oficina de Planeación Municipal; este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del 70 %, medido a través de la inversión actualizada.

**Parágrafo:** si durante la ejecución de las obras el municipio comprueba que estas no se están desarrollando de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la licencia de urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de ley.

**Artículo 145: TRAMITES PARA LICENCIA DE URBANIZACION**

Para cumplir lo fijado en el artículo anterior, el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

- Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa, señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres reproducciones del plano topográfico de localización apropiado. La oficina de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Acuerdo, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá cometer el proyecto de urbanización.
- La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis meses contados a partir de la fecha de expedición en caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud, el original del plano topográfico ajustado a coordenadas del IGAC, en escala 1:2000, copia de los planos de proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio, con una vigencia no anterior a 90 días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la junta de acción comunal, la contribución de valorización en caso de que exista, y la escritura de propiedad autenticada.

- Los planos deben ir firmados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto inscrito ante la oficina de Planeación Municipal.
- Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

Para obtener la licencia de urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía y cumplimiento de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la licencia de construcción de las obras de urbanismo se podrá solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**Parágrafo:** el presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos años al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**Artículo 146: PLANOS MINIMOS REQUERIDOS**

Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

**PROYECTO ARQUITECTONICO:** en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles contractivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura.

Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial/comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelo, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código Sismorresistente y de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el ingeniero civil con tarjeta profesional.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la licencia de construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La oficina de Planeación les liquidará el impuesto de delimitación urbana y de ocupación de vías correspondiente.

Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la tesorería municipal, la oficina de Planeación expedirá la licencia de construcción correspondiente y devolverá dos producciones del proyecto debidamente firmados, sellados, y con el número de la licencia que lo aprueba.

**Artículo 147: LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACION Y CONTRUCCION**

Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**Artículo 148: PERMISO DE VENTAS**

El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construida mediante ubicación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la oficina de Planeación.

**Artículo 149: CADUCIDAD DE PERMISO**

Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la oficina de Planeación en el proceso de aprobación de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un año, contados a partir de la fecha de su expedición.

**Artículo 150: POLIZA DE ESTABILIDAD**

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público entre quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**Artículo 151: REQUISITOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES**

Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

- a. De marcación del predio donde se establezca en uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- b. Obtener de conformidad con los artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias
- c. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

**Parágrafo:** copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CRC, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**Artículo 152: DESARROLLO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN**

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones, se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en súper manzanas o súper lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinará además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**Parágrafo:** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad deben indicar claramente:

- a. los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación
- b. distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices
- c. señalamiento de usos y actividades permitidas y restringidas
- d. sistema de administración y mantenimiento
- e. adicionalmente, se realizará un plano de la agrupación donde se indique claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonados que acompañará al reglamento.

**Artículo 153: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y O CONSTRUCTOR**

Todo urbanizador y o constructor esta obligado a observar los siguientes aspectos:

- a. los propietarios pueden proponer a la oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determina la Empresa de Servicios Públicos, o quien desempeñe sus funciones
- b. los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultanea con la construcción de las obras de arquitectura a la oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte al buen funcionamiento de las vías, esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización
- c. el interesado debe construir de común acuerdo con la oficina de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura publica, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CRC, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del municipio.

Las normas señaladas en la licencia ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas del presente Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación de impacto ambiental.

Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por ese Acuerdo, el interesado debe presentar:

- a. estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento
- b. concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación
- c. concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional del Cauca, CRC, sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimiento del agua.
- d. Autorización y aprobación del proyecto por parte de la oficina de Planeación Municipal

**Artículo 154: DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas organizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales (RAS 2000) y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio; para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores, que, buscando la Economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

Los diseños de vías para las nuevas organizaciones se ajustaran a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan Municipal. Las vías se entregaran pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

En cualquiera de los casos, los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 155: SANCIONES**

El Alcalde impondrá las siguientes sanciones urbanísticas correspondientes con la ley 810 del 13 de junio de 2003 que modificó la ley 388 de 1997 en sus artículos 103) Infracciones Urbanísticas, Artículo 104) Sanciones Urbanísticas Artículo 105) Adecuación a las normas Artículo 107) Restitución de elementos del espacio público, graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a. multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) salarios mínimos legal mensual y treinta (30) salarios mínimos legales mensuales por metro cuadrado de área de suelo afectado, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o causando esta haya adecuado, o en contravención a lo establecido en ella, además de la orden policiva de suspensión o sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- b. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) salarios mínimos legal mensual y veinte (20) salarios mínimos legales mensuales por metro cuadrado de construcción, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- c. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- d. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) salarios mínimos legal mensual y veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales por metro cuadrado de intervención u ocupación quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición de cerramiento, la autorización de cerramiento podrá darse únicamente a los parques y zonas verdes, por razones de seguridad siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

No obstante las anteriores sanciones y de acuerdo a la gravedad del hecho, el Alcalde pue de aplicar las otras sanciones establecidas en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1:** las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma y se adecue a ella.

El producto de estas multas ingresará a la tesorería municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación a los habitantes en zona de alto riesgo, o de no existir este caso, en programas de rehabilitación de vivienda localizadas en las zonas más deprimidas.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el decreto Ley 1333 de 1986, la Ley 136 de 1984 que reforma la anterior, el Código de régimen municipal y contravenciones de policía, respectivamente.

**Parágrafo 2:** Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**Artículo 156: REVISION CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES**

Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como ellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Departamental de policía, serán susceptibles de las sanciones contenciosas administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo de Estado, estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**Artículo 157: FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACION**

Las presentes sanciones saldrán por medio de las resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el jefe de la oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 158: DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION**

El Consejo Municipal determinará y reglamentará, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción ente aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y de aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**Artículo 159: DESOCUPACION DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO**

El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuaran a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del municipio.

**Artículo 160: DESOCUPACION DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS**

El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones legales actualizadas, podrá iniciar la acción a que se refiere este artículo y el anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptos para ello o de alguna forma presentan riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**Artículo 161: DEMOLICION DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACION**

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarios.

**Artículo 162: DEMOLICION DE INMUEBLES QUE REPRESENTEN RIESGO**

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar igualmente la demolición de los bienes que por características que estos presenten, representen riesgo alguno de ruina, colapso o afectación a edificaciones contiguas, o bien a la comunidad y pobladores en general.

**Artículo 163: EJECUCION DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO**

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio; en el evento que este no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde la administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10 % por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**Artículo 164: COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES**

En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de arquitecto, ingeniero, constructor o maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**Artículo 165: COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PUBLICAS**

Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este artículo hará responsable al empleado de la empresa prestadora del servicio, con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**Artículo 166. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES.**

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades Municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esta función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

**Artículo 167. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.**

En el momento 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 sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

**Artículo 168. NORMAS PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.**

1. El curador o la entidad Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.
2. La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.
3. La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o la Secretaría de Planeación Municipal o la encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde se señale el alcance de la revisión y se certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes.
4. El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

**Parágrafo Transitorio.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será solo de tres (3) años.

**Artículo 169. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.**

1. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador o la autoridad Municipal competente ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.
2. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.
3. Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**Parágrafo.** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de los derechos reales.

**Artículo 170. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** La autoridad Municipal competente y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

**Artículo 171. CONTENIDO DE LA LICENCIA.** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente.
6. El acto (resolución) que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 172. OBLIGACIONES EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.** El curador o la dependencia Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de cuatro mil (4,000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo

resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor de cuatro mil (4.000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

**Artículo 173. VÍA GUERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.** Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 174. TRÁNSITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en que se le otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se hará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

**Parágrafo 1.** En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

**Parágrafo 2.** En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuente como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**Artículo 175. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS** En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias, está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm. En la valla o aviso se indicará al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la autoridad competente o el curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

**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, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

**Artículo 176. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS NO CONCEDIDAS.** Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

**Artículo 177. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS.** El curador urbano o la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad encargada de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirán al DANE, dentro de los primeros 5 días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.



**Parágrafo.** También los curadores urbanos informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, el 30 de abril, el 30 de julio y el 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en la respectiva curaduría, correspondiente al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

**Artículo 178. DEL CURADOR URBANO.** El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas del Municipio o Municipios que la (s) administración (es) Municipal (es) le hayan determinado como de su jurisdicción. La naturaleza del cargo, la interpretación de las normas, jurisdicción, designación, requisitos, posesión, inhabilidades, incompatibilidades y otros se establecen de acuerdo con lo estipulado por el capítulo III del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 179. COBRO DE EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.** Las expensas serán fijadas de conformidad con los artículos 58 y 63 del Decreto 1052 de 1998.

**Artículo 180. REAJUSTE ANUAL DE LAS EXPENSAS.** Anualmente los Alcaldes Municipales reajustarán los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de los curadores urbanos, previstas en los artículos 58 y 67 del Decreto 1052 de 1998, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la Ley 242 de 1995, debiendo informarlo al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince (15) días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación.

**Artículo 181. EXPENSAS POR TRÁMITE DE LICENCIAS.** En caso de que el estudio, trámite y expedición de licencias se haga a través de la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias, causará a favor del Municipio las mismas expensas establecidas por el Decreto 1052 de 1998 para el curador urbano. El Municipio deberá encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro Municipal.

**Artículo 182. TRÁMITE DE LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces para el estudio, trámite y expedición de licencias deberá sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 de 1998 y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

#### **CAPÍTULO IV. SANCIONES URBANÍSTICAS.**

**Artículo 183. CONTROL.** En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

**Parágrafo.** Para efecto de lo anterior, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

**Artículo 184. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES.** Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, la autoridad competente observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en el Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

**Parágrafo 1.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora.

**Parágrafo 2.** El producto de estas multas ingresará al tesoro Municipal.

**Artículo 185. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS.** En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2° del artículo anterior 40, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo pre visto en el parágrafo de este artículo.

**Parágrafo 1.** 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 la 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 se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

**Parágrafo 2.** Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 186. RATIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4° del artículo 87 del Decreto 1052 de 1998 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

### TÍTULO III. COMPONENTE RURAL DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### Artículo 187. OBJETIVOS DEL MODELO DE ORDENAMIENTO RURAL.

1. Integrar funcionalmente el territorio rural a las actividades económicas y sociales de la cabecera urbana municipal así como al resto del territorio regional de la cuenca alta del río Patía.
2. Propender por la conservación de las formas de vida rural dentro de un criterio de sostenibilidad ambiental.
3. Equilibrar espacial y funcionalmente los procesos de conservación y aprovechamiento del territorio y los recursos naturales con que cuenta.
4. Mejorar la calidad de vida de la población rural por medio del impulso al desarrollo sostenible de las actividades productivas existentes.

#### Artículo 188. ESTRATEGIAS DEL MODELO DE ORDENAMIENTO RURAL.

1. Promover el intercambio de productos, bienes y servicios entre las áreas urbana y rural.
2. Proteger los elementos naturales que conforman la Estructura Ecológica Principal de las áreas rurales.
3. Consolidar los sistemas estructurales rurales como son el de áreas protegidas, el de asentamientos humanos y el vial rural.
4. Clasificar, reglamentar y zonificar los usos del suelo rural, según su cobertura, aptitud y vocación.
5. Definir la demanda de áreas dotacionales que permitan consolidar y mejorar las condiciones de vida de la población rural.

6. Dotar las áreas rurales de las infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios para desarrollar las áreas rurales y los asentamientos rurales que la ocupan de acuerdo con sus funciones dentro del territorio municipal.
7. Reubicar los asentamientos rurales localizados en zonas de amenaza alta.

**Artículo 189. COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENAMIENTO RURAL.**

1. Sistema de Áreas de Interés Ambiental.
2. Sistema de Asentamientos Humanos.
3. Sistema Vial.

**Artículo 190. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN DEL TERRITORIO.** El territorio del Municipio de Mercaderes para fines administrativos y de gestión pública adopta la división territorial, comprendida por el suelo urbano y rural que consta en el (Mapa No. 16 Clasificación del Suelo).

**SUBTÍTULO I. POLÍTICAS SOBRE EL SUELO RURAL**

**Artículo 191. SOBRE EL SISTEMA DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL.** Establecer las áreas rurales que deben ser objeto de protección, recuperación, conservación y mejoramiento ambiental de manera que permitan desarrollar proyectos piloto que orienten el uso del suelo bajo criterios de sostenibilidad y consolidación física y funcional de los elementos que constituyen la Estructura Ecológica Principal del Municipio (Ver mapa No 17. Zonificación Ambiental propuesta)

**Artículo 192. SOBRE LAS ZONAS DE USO RURAL.** Determinar a partir de la aptitud y vocación del suelo rural, las zonas de uso que permitirían potenciar el desarrollo de las áreas rurales del Municipio, e impulsar el mejoramiento ambiental por medio de las siguientes acciones estratégicas:

1. **A Escala Municipal** a) Desarrollar un programa de educación integral que involucre concientización ambiental, formación de líderes y capacitación tecnológica acorde con las necesidades y potencialidades de la región, dirigida a los diferentes sectores de la sociedad; b) Concertar con la comunidad para mitigar los efectos antrópicos de degradación de recursos naturales en las zonas críticas, con riesgo a desertificación; c) Implementar acciones orientadas a mitigar y controlar quemas; d) Fortalecer programas de control de amenazas; e) Desarrollar programas de emergencias y de preparación para sequías; y f) Fomentar la aplicación de tecnologías de cosecha de agua para uso humano y agropecuario.
2. **En la Zona de Cordillera.** a) Fomentar sistemas de producción agroforestales bajo técnicas de manejo conservacionistas; b) Fomentar y concertar el manejo de áreas de protección comunitarias; c) Mejorar las condiciones de acceso (arreglo y mantenimiento de vías).
3. **En las Zonas de Abanicos y Terrazas.** a) Concertar manejo del uso del suelo para detener procesos severos de degradación de tierras; b) Fomentar sistemas de producción agrosilvopastoriles que permitan detener la erosión de los suelos; c) Reforestar las riberas de ríos y quebradas; d) Realizar proyectos de cosechas de aguas; e) Realizar un programa de recuperación de áreas degradadas involucrando a la comunidad; y f) Desarrollar proyectos agroindustriales, aprovechando condiciones climáticas, topográficas y de ubicación geográfica.
4. **En las Zona Plana Baja.** a) Desarrollo de programas de agricultura intensiva con aplicación de riego; b) Aprovechamiento sostenible y regeneración de recursos forestales; y c) Desarrollo de sistemas productivos basados en la oferta hídrica.
5. **En la Zona de Colinas.** a) Propiciar la regeneración natural o inducida mediante la protección de la vegetación xerofítica adaptada a las condiciones climáticas de las zonas xerofíticas y eriales; y b) Desarrollar programas de control de quemas.

**Artículo 193. SOBRE EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.**

1. Establecer a partir de las cabeceras corregimentales de más de 1,000 habitantes, el conjunto de Centros Poblados que integran funcionalmente las zonas rurales de producción y la cabecera urbana así como sus relaciones jerárquicas.
2. Determinar el tipo de normatividad que debe aplicar a los centros poblados para procurar el mejoramiento de sus condiciones ambientales, infraestructurales, espaciales y dotacionales.
3. Definir los proyectos prioritarios que impulsaría el desarrollo y consolidación de los principales centros poblados.

**Artículo 194. SOBRE EL SISTEMA VIAL RURAL.**

1. Establecer el conjunto de vías que conforman el Sistema Vial Rural.
2. Definir los Corredores Viales intermunicipales que deberán ser objeto de programas prioritarios de mejoramiento y consolidación, así como de un régimen especial de usos en los predios que les son aledaños.

**SUBTÍTULO II. SISTEMAS GENERALES RURALES**

**Artículo 195. DEFINICIÓN .** Los Sistemas Generales a partir de los que se puede orientar el uso del suelo rural son: de Áreas Protegidas, de Asentamientos Humanos y Sistema Vial Regional.

**CAPÍTULO I. SISTEMA DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL .**

**Artículo 196. DEFINICIÓN.** Se retoman las definiciones establecidas en el Artículo 14 del presente Acuerdo, en el que se establecen dos zonas básicas: las altamente degradadas y las que conforman las cuencas hídricas.

**Parágrafo.** Se adoptan las determinantes de tipo metodológico y la identificación de conflictos de uso y ambientales a partir de la definición de la Zonificación Ambiental Municipal consignadas en los documentos de Caracterización y Diagnóstico del Componente Rural que hacen parte integral del Presente Acuerdo, así como el mapa correspondiente a las Áreas de Interés Ambiental que hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 197. RÉGIMEN DE USOS PARA LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL .** El régimen de usos se aplicará de acuerdo con dos tipos de zonas: Altamente degradadas y zonas que conforman las cuencas hídricas. Para cualquiera de los dos casos se aplicará la siguiente clasificación de usos:

1. Usos principales: conservación ambiental, investigación biológica y ecológica y educación ambiental.
2. Usos Compatibles: repoblamiento con especies nativas, rehabilitación ecológica y forestal, y recreación pasiva.
3. Usos Condicionados: Institucional de Seguridad Ambiental (guardabosques), construcción de infraestructuras de servicios básicos.
4. Usos Prohibidos: caza, pesca, agropecuarios, residenciales, comerciales, industriales, institucionales, de servicios básicos y de recreación activa.

**Parágrafo 1.** Se prohibirá cualquier tipo de construcción edilicia, excepto las que sean necesarias para la vivienda de guardabosques o para el manejo, transmisión, distribución o control de infraestructuras de servicios básicos.

**Parágrafo 2.** Las construcciones que se vayan a realizar dentro de las Áreas de Interés Ambiental, requerirán de una licencia especial emitida por las autoridades municipales encargadas de los recursos naturales y aprobada por la Corporación Autónoma Regional de Cauca, CRC.

**CAPÍTULO II. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS RURALES.**

**Artículo 198. DEFINICIÓN.** Se define como Sistema de Asentamientos Rurales el conformado por los Centros Poblados de: Arboleda, Esmeralda, Mojarras, San Joaquín , los cuales poseen mas de 1000 habitantes y cumplen la función de cabeceras corregimn tales de las siguientes veredas. Se da la categoría así:

**Categoría de Centros Poblados Rurales**

1. **Arboleda:** Cabecera corregimental de Arboleda, Sombrenillo, Tabloncito, El Palmar, Alto de Cañada, El Chambimbe, La Cantoa, Panjamo y Arboleda.
2. **Esmeraldas:** Cabecera Corregimental Esmeraldas, Esmeralda Los Planes, Samaria, La Florida, Los Cruces, El Placer, El Jardín, Tablones Altos, Tablones Bajos, Guasayaco, Los Alpes, El progreso
3. **Mojarras:** Cabecera Corregimental de Mojarras, Mojarras, El Bado, Mataceá, El Cocal, El Cardo, El Caney, Ganaplata, Cangrejo, Marañón, El Pilón.
4. **San Joaquín:** Cabecera corregimental San Joaquín, San Joaquín, Hato Viejo, Cerro Garrapatero, Curacas, El Diviso, Romerillos, Villa Torres, Santa Bárbara, Los Llanos, Villanueva, Villamaría, La Monja, La Monjita .

5. **Mercaderes:** Cabecera Municipal de Mercaderes, Los Guasimos Cantallano, Pacho El Arbolito, Marquillos, Quindique, Casafria, Adorotes, Los Llanos de San Antonio, Carbonero, Turquía, La Playa, Arrayanales, Potrerito, Cañaverall.

**Categoría de Asentamientos Humanos**

**San Juanito:** Cabecera corregimental San Juanito, La Despensa, Alto de Mayo, Buenos Aires, Pueblo Nuevo, San Juanito ( Ver Plano Base No 1 San Juanito)

**Cajamarca:** Cabecera Corregimental de Cajamarca, Cajamarca, Los Medios, Puerta Vieja, Sambingo, Contador, Patanquejo. ( Ver Plano Base No 1 Cajamarca)

**Carbonero:** Cabecera Corregimental de Carbonero, Llano de San Antonio, Turquía, Potrerillo, Arrayanales, La Playa, Cañaverall, Carbonero. ( Ver Plano Base No 1 Carbonero)

**Artículo 199. RÉGIMEN DE USOS PARA LOS ASENTAMIENTOS RURALES.** La asignación de usos permitidos para el conjunto de edificaciones que constituyen actualmente cada uno de los Centros Poblados que conforman el Sistema de Asentamientos Rurales de Mercaderes se registrará por la siguiente clasificación:

1. Usos Permitidos: vivienda, comercio, equipamientos colectivos y servicios a la vivienda, la recreación y el turismo.
2. Usos Complementarios: servicios al transporte (estaciones de gasolina, talleres, parqueaderos para vehículos de transporte pesado, bodegas, etc.) e industria artesanal.
3. Usos Prohibidos: institucionales de escala municipal, e industriales de gran impacto (explotación minera, transformación de materia prima, etc.)

**Parágrafo.** El cambio de uso de un predio o edificación de los centros poblados requerirá de una licencia de funcionamiento de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Obtención de Licencias de Construcción (Componente Urbano) y serán reconvenidos en los casos en que sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Sanciones Urbanísticas.

**Artículo 200. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS.** Se asignarán dos tipos de Tratamientos para los Centros Poblados del Municipio de Mercaderes:

1. **Tratamiento de Mejoramiento Integral.** El conjunto de edificaciones que constituyen actualmente cada uno de los Centros Poblados que conforman el Sistema de Asentamientos Rurales de Mercaderes deberá orientar cualquier tipo de intervención con Tratamientos de Mejoramiento Integral en consonancia con lo establecido en los Artículos 85 y 86 del presente Acuerdo.
2. **Tratamiento de Desarrollo.** Cualquier tipo de nueva construcción que se desee adelantar en áreas contiguas a los Centros Poblados, requerirán de un permiso especial de la Secretaría de Planeación Municipal y serán objeto de Tratamiento de Desarrollo en consonancia con lo establecido en los Artículos 79 y 80 del presente Acuerdo.

**CAPÍTULO III. SISTEMA VIAL RURAL.**

**Artículo 201. DEFINICIÓN.** Se define como tal, el sistema que está conformado por la red vial que sirve para comunicar los Centros Poblados Rurales entre sí, con la cabecera urbana y con el resto de la región.

**Artículo 202. OBJETIVOS.** Se define el Sistema Vial Rural para que cumplan con los siguientes objetivos:

1. Reforzar las relaciones funcionales de movilización de la población e intercambio de productos y bienes entre las áreas rurales y la cabecera urbana y la región.
2. Establecer corredores de movilidad sobre los cuales se realicen obras prioritarias de mejoramiento y consolidación vial.

**Artículo 203. EJES DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE RURAL.** Se consideran como los principales ejes viales del municipio los siguientes:

1. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Mercaderes, con Patía y Balboa por medio de la vía Panamericana. La capa de rodadura está asfaltada.
2. Vía intercorregimental que comunica los corregimientos de: Mojarras, Carbonero. La capa de rodadura está recepada.
3. Vía Corregimental que comunica San Joaquín - Esmeraldas.
4. Vía interveredal que comunica los corregimientos Mojarras, Carbonero. La capa de rodadura está recepada.

**Artículo 204. CORREDORES VIALES.** Se establecen como los principales corredores viales del Municipio de Mercaderes, los cuales deberán ser objeto de intervención prioritaria por medio de programas de mejoramiento y consolidación, los siguientes:

Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Mercaderes, Balboa y Patía. La capa de rodadura está

Asfaltada.

Vía Interconregimental que comunica los corregimientos de San Joaquín, Esmeralda y Mojarras-Carboneros. La capa de rodadura está en afirmado.

**Artículo 205. RÉGIMEN DE USOS EN LOS CORREDORES VIALES.** La asignación de usos permitidos para los predios aledaños a los Corredores Viales se regirá por la siguiente clasificación:

1. Usos Permitidos: recreación, ecoturismo, vivienda y comercio.
2. Usos Complementarios: agrícolas, agroforestales, dotacionales de seguridad, servicios al transporte como estaciones de gasolina y talleres de reparación, e industria artesanal.
1. Usos Prohibidos: institucionales de escala municipal, comercio a gran escala, servicios especializados para la carga y el transporte (bodegas de almacenamiento y estacionamientos de transporte pesado, etc.), e industriales de gran impacto (explotación minera, transformación de materia prima, etc.)

**Parágrafo.** El cambio de uso de un predio o edificación de los predios que conforman los Corredores Viales requerirá de una licencia de funcionamiento de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Obtención de Licencias de Construcción (Componente Urbano) y serán reconvenidos en los casos en que sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Sanciones Urbanísticas.

#### SUBTÍTULO III. ZONAS DE USO RURAL

**Artículo 206. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL.** A continuación se describen los conceptos de los tipos de uso de suelo para su reglamentación.

**Uso Principal:** Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y de más características de productividad y desarrollo sostenible de la zona.

**Uso Complementario:** Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

**Uso Restringido:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades del uso principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos.

**Uso Prohibido:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos en el uso principal. Son actividades con características ecológicas de los suelos con propósitos de preservación ambiental, de planificación o con grandes riesgos de tipo ecológicos y/o sociales.

**Artículo 207. TIPOS DE USOS PROPUESTOS.** Usos del suelo Rural Propuesto. La zonificación de uso de la tierra propuesta se basa en la vocación y aptitud potencial de las tierras, teniendo en cuenta la funcionalidad de las diferentes unidades de tierra. Se incluye además áreas de interés identificadas en talleres participativos, desde el punto de vista de prioridades y necesidades de la comunidad.

**Artículo 208. ZONAS DE USO.** De acuerdo con el Documento de Formulación que hace parte integral del presente Acuerdo, se adoptan como zonas de uso para las áreas rurales las siguientes: Zonas para el Desarrollo Agropecuario Sostenible, Zonas de conservación activa y Zonas de Protección.

**Parágrafo.** Para efectos de la presente clasificación de zonas uso rural se adopta la clasificación establecida en el Documento de Formulación del Componente Rural Plano No 17 Zonificación Ambiental Propuesta que hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 209. ZONAS PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO SOSTENIBLE (PPAF).** Se definen como tales las áreas del territorio municipal en las que la aptitud del suelo permite como uso principal los usos Agrícola y Silvopastoril, el agroforestal, la agricultura de subsistencia con prácticas de conservación de suelos y la ganadería semintensiva con prácticas de rotación de potreros y como uso complementario la agricultura transitoria y permanente y los forestales productores protectores y forestales productores además del turismo. Su extensión cubre 15.040,66 Hectáreas

1. Principal: Uso agrícola y silvopastoril, forestal de agricultura de subsistencia con prácticas de conservación de suelos y de ganadería semintensiva con prácticas de rotación de potreros.

2. Complementario: Agricultura transitoria y permanente, forestal productor protector, forestal protector y agroturismo.

3. Restringido: Pecuaria extensivo.

**Artículo 210. ZONA DE CONSERVACIÓN ACTIVA SUB-ZONA XEROFÍTICA (CX)** . Son aquellas áreas en donde predomina la vegetación sub- xerofítica y xerofítica con algunas especies endémicas, por sus condiciones ambientales y porque pueden servir para mitigar las causas de la sequía en la cuenca alta del Patía, se recomienda que sean objeto de programas de recuperación y reforestación de las áreas de bosque, los usos principales consisten en la regeneración natural o inducida y el sistema forestal protector , el uso complementario es el de la producción Agroforestal el uso agrícola y silvopastoril , se restringen los cultivos limpios y la explotación pecuaria extensiva. Cubre cerca de 26.502,78 hectáreas y se recomienda que sobre éstas se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: Forestal Protector.

2. Complementario : Agrícola Silvopastoril.

3. Restringido : Pecuaria extensivo .

**Artículo 211. ZONAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA SUB-ZONA ÁREAS ERIALES (E)** . Consisten en áreas en donde la aptitud del suelo indica que se pueden adelantar actividades relacionadas con la Forestaría con usos complementarios agrícolas y Silvopastoril, para el Municipio de Mercaderes ocupa cerca de 23.168,29 hectáreas en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: Agroforestal.

2. Complementario: Producción y uso Agrícola Silvopastoril.

3. Restringido: Cultivos Limpios y Pecuaria extensivo.

**Artículo 212. ZONAS PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL SUB-ZONA BOSQUES NATURALES PRIMARIOS (BR)**... Se definen como tales las áreas del territorio municipal en las que la aptitud del suelo permite como uso principal actividades que permitan recuperar de forma natural o inducida el medio ambiente . Se trata de cerca de 1.028,48 hectáreas en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: conservación forestal y protección de la fauna y de las fuentes hídricas.

2. Complementario: producción forestal conservacionista.

3. Restringido: producción agroforestal.

4. Prohibido: cultivos limpios , ganadería extensiva.

#### TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES.

**Artículo 216. Facultades.** Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales, financieros y de contratación pertinente que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mercaderes, Cauca.

**Artículo 217.** Envíese copia del presente acuerdo a la Secretaría de Planeación del Departamento del Cauca, al Alcalde Municipal al Personero Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Cauca – CRC.

**Artículo 218** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Mercaderes, Departamento de Cauca, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de Agosto de 2005.