

**DECRETO N. 31
DEL 31 DE JUNIO DE
2000**

**POR MEDIO DEL CUAL
SE APRUEBA EL
ESQUEMA DE
ORDENAMIENTO
TERROITORIAL EN EL
MUNICIPIO DE APIA
RISARALDA**

**ESQUEMA DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
MUNICIPIO DE APIA**

AÑO 2000

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Es una condición propia de la relación sociedad naturaleza, el cual como política del Estado busca orientar la transformación, ocupación y utilización de los espacios geográficos, buscando su desarrollo socioeconómico apoyado en los intereses de la población, las potencialidades del territorio y la armonía con el medio ambiente. Contribuye a racionalizar la toma de decisiones sobre asignación y regulación del uso del suelo tanto urbano como rural, y la adecuada localización de asentamiento humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTICULO 2. EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL El proceso de ejecución y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial se orientará bajo los principios de:

- a) Participación social
- b) Equidad
- c) Sostenibilidad
- d) Distribución equitativa de cargas y beneficios

ARTICULO 4. OBJETIVOS

- a- Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural y social.
- b- Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.**
- c- Regular y orientar el proceso de desarrollo y transformación territorial

- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del municipio.
- e- Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
- f- Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos nueve (9) años.**
- g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la Administración Municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro
- h- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

ARTICULO 5. ESTRATEGIAS

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

- A. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Plan.**
- B. Disponer de una adecuada oferta de servicios públicos como requisito necesario para adelantar y aprobar proyectos de desarrollo urbano.**
- C. Reglamentar las limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus desventajas y entrar a corregir los efectos generadores de las mismas.**
- D. Estimular la ordenada ocupación de las áreas de la zona urbana que aún no están desarrolladas, buscando la intensificación del uso.**

El Sector Urbano: está constituida por los siguientes 12 barrios: Jaime Rendón, Bermeza, Centenario, Quince de Agosto, El Clavel, Santa Inés, Villa de Las Cáscaras, Acozma I, Acozma II, Motoristas, San Juan y San Vicente.

El Sector Rural: comprende las siguientes 45 veredas: Dos Quebradas, Guarne, San Andrés, San Agustín, La Floresta, La Máquina, La Sombra, El Manzano, Matecaña, Las Delicias, Bajo Manzanillo, Monte Verde, EL Jazmín, Alto Manzanillo, Miravalle, San Carlos, El Guanábano, El Quindío, La Equis, El Bosque, El Vergel, El Encanto, San Rafael, Alta Campana, Las Cumbres, Buena Vista, Baja Campana, La María, Valladolid, El Carmelo, El Jardín, Pavero, La Estrella, Alta Estrella, Jordania, La Línea, La Nubia, El Diamante, Agua Bonita, Candelaria, la Farallona, La Garrucha, las Cabañas, Agualinda, Campo Alegre.

CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 8. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrá pertenecer a ésta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de Ordenamiento Territorial.

PERÍMETRO URBANO. El área urbana del municipio de Apía está determinada por el perímetro que se establece a continuación:

a) Por el norte: desde el punto de corte de una línea imaginaria trazada diez (10) metros por debajo de la actual planta de tratamiento del acueducto con la quebrada Agualinda. Se continúa aguas abajo por esta quebrada hasta la carretera que de Apía conduce al municipio de Pueblo Rico. Se continúa por la margen izquierda de esta carretera en sentido oeste - este hasta encontrar el sitio denominado La Casona.

b) Por el oriente: hasta una línea imaginaria paralela a la carrera doce que va de la quebrada Agualinda a una distancia de diez (10) metros por debajo de la planta de tratamiento hasta llegar a la quebrada la Magdalena o la Esmeralda.

c) Por el sur: desde el punto de encuentro de la línea imaginaria, 10 metros por debajo de la Planta de Tratamiento, al encontrarse con la Quebrada la quebrada La Magdalena sobre la carretera que conduce al municipio de Viterbo y por ésta en dirección este - oeste, hasta la entrada del camino denominado “Los Muñetones”; desde este punto y continuando en la misma dirección en línea imaginaria hasta el punto de entrada al predio denominado Buenos Aires, situado sobre la carretera Apía - La Virginia.

d) Por el occidente: en dirección sur norte se continúa por la margen derecha de la carretera de acceso del municipio de La Virginia al de Apía, hasta encontrar el cruce de prolongación de la calle nueve (9). De este punto seguido se prolonga en línea imaginaria la calle nueve (9) . De este punto seguido se prolonga en línea imaginaria la calle 9 hasta encontrar el camino que conduce al Pinar. A partir de este punto y en sentido Sur Norte, una línea imaginaria recta, hasta encontrar el sitio denominado la Casona.

ARTICULO 9. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por su presentación topográfica, por su destinación a usos agrícolas, forestales o de reserva, ganadera, y de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites que acredita el Municipio ante el IGAC.- Mapa de clasificación de todo el territorio.

ARTICULO 10. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

El suelo de expansión urbana se delimita en la siguiente forma: . Sus usos serán principalmente para actividades industriales y de transformación, almacenamiento y acopio de productos, Empresas de Servicios.

USO Y OCUPACION DEL SUELO RURAL

ARTICULO 11. CLASIFICACION GENERAL DE USOS DEL SUELO: Los usos del suelo se clasifican en principales, complementarios, restringidos o condicionados y prohibidos.

USO PRINCIPAL. Comprende las actividades más aptas de acuerdo con la oferta ambiental y aprobadas en cada uno de sus usos y cuya característica es la mayor productividad, sostenibilidad y potencialidad.

USO COMPLEMENTARIO. Comprende todas las actividades complementarias al uso principal correspondientes a la aptitud y potencialidad y demás características inherentes a su uso.

USO RESTRINGIDO O CONDICIONADO. Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al tratamiento al cual se somete dicha área y requiere para su funcionamiento de concepto favorable de la Oficina de Planeación municipal.

AREAS DE MANEJO ESPECIAL

ARTICULO 12. AREAS NATURALES PROTEGIDAS. Son zonas que merecen ser protegidas y conservadas por razones de biodiversidad del entorno paisajístico y por la memoria histórica cultural. Se adoptan como áreas naturales protegidas las siguientes:

a) **PARQUE NATURAL NACIONAL TATAMA:** ubicado al sur-occidente de la cuenca alta del Río San Juan, importante por su riqueza biológica representada en tres zonas de vida (páramo pluvial subandino, bosque muy húmedo bajo y bosque muy húmedo premontano bajo).

b) **PARQUE MUNICIPAL NATURAL AGUA LINDA - LA MARÍA:** con una extensión de 64 hectáreas 646 metros cuadrados, creado mediante el Acuerdo Municipal 035 del 4 de octubre de 1997, como un área de manejo especial con el fin de conservar las microcuencas de las quebradas Agualinda, y la María.

c) **ZONA DE AMORTIGUACIÓN DEL PARQUE NACIONAL NATURAL TATAMÁ:** (Decreto 622 de 1.977). Zona en la cual se atenúan las

perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales, con el fin de impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de las mismas.

La zona amortiguadora del municipio de Apía va de la cota de los 2.600 m.s.n.m. hasta el límite inferior del PNN TATAMÁ a los 1.900 m.s.n.m, con una extensión aproximada de 2.300 hectáreas y comprende la microcuenca del Río San Rafael y la Quebrada Risaralda, las veredas comprendidas en esta zona son: Las Cumbres, Alta Campana, San Rafael, Parte alta de Pavero y la Línea.

d) JARDÍN BOTÁNICO: Creado mediante el Acuerdo Nro 020 del 27 de Noviembre de 1.987, destinado a la conservación y clasificación de plantas nativas de la región, con fines didácticos, científicos y ornamentales.

ARTICULO 13. AREAS NATURALES PROPUESTAS.

a) CORREDOR BIOLÓGICO CUCHILLA DEL SAN JUÁN: considerado la estrella hídrica de la cuenca, con gran riqueza de flora y fauna, incluye el Alto de Pelahuevos, Alto del Cofre, Alto Serna, cuchilla Serna, cuchilla Las Palomas y cuchilla San Juan. El área propuesta es de 27.340 has, toda en el departamento de Risaralda, une el Parque Nacional Natural Tatamá con el Macizo de Caramanta.(En fase de aprobación por CARDER)

b) MARGENES DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS Y DE MICROCUENCAS ABASTECEDORAS: franja de 20 metros en paralelo a las márgenes de las quebradas Agualinda, Santa Isabel, El Clavel y Santa Inés, aferentes principales del acueducto municipal y en general de todas las demás microcuencas abastecedoras de acueductos.

ARTICULO 14. AREAS DE RESERVA FORESTAL. Son aquellas que deben ser conservadas con bosques naturales o plantados. En algunos casos pueden ser objeto de actividades de producción sostenible, sin perder su condición protectora. En el municipio de Apía se declaran las siguientes áreas de reserva forestal:

- **ZONA FORESTAL PROTECTORA.** Es aquella que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin

principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados a él.

Esta zona corresponde al Parque Nacional Natural Tatamá y su zona de amortiguación, al Corredor biológico Cuchilla del San Juan, al Parque Municipal Natural Agualinda.

- **ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.** *Es aquella que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o plantados, para proteger los recursos naturales renovables que pueden ser objeto de actividades de producción sostenible, sin perder su función protectora.*

Se localiza en las principales microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, en las veredas Agua Linda, Las Cumbres, Alta Campana, La Garrucha, La Nubia, Campo Alegre, Alta Estrella, Las Cabañas, Guarne, San Andrés y Dosquebradas. Se encuentran cubiertas principalmente por bosques nativos, y rastrojos asociados con plantaciones forestales y pastizales. Su productividad se relaciona con la biodiversidad y la función reguladora de recurso hídrico.

ARTICULO 15. ZONA DE PRODUCCION AGRÍCOLA Y PECUARIA. Corresponde a las zonas de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura y ganadería, con pendientes y fertilidad moderadas, suelos profundos, bien drenados, adecuada infraestructura vial y de servicios, y mano de obra disponible. Se debe tener una carga para ganadería entre uno y cinco animales por hectárea, con pastos mejorados, permitiendo sistemas agroforestales y silvopastoriles.

Zona agropecuaria de alta productividad: comprende las veredas San Agustín, La Floresta, La Sombra, El Manzano, Manzanillo Alto, Matadecaña, Las Delicias, Monte Verde, San Carlos, La Equis, El Quindío, El Guanábano, La Máquina, La María, El Bosque, El Carmelo, El Jardín, Buena Vista, Baja Campana, El Encanto, El Vergel, La Estrella, Jordania, el Diamante, La Farallona, La Línea, El Guanábano, El Quindío.

Zona agropecuaria de mediana y baja productividad: Se localiza en las partes altas, laderas y planes de la zona rural, donde empieza la parte marginal alta para el cultivo del café, en tierras con características y cualidades biofísicas y socioeconómicas moderadamente apropiadas para la actividad agropecuaria, con predominio de clima frío. A esta zona pertenecen

las siguientes veredas: Agua Bonita, La Garrucha, Alta Campana, San Rafael, Las Cabañas, La Candelaria, La Nubia, Valladolid, Las Cumbres, Pavero, Dos Quebradas, La Línea, Campo Alegre, San Andrés, Buena Vista y Alta Estrella.

Zona agropecuaria de baja productividad: se encuentra en las lomas y montañas, en tierras con características y cualidades biofísicas y socio económicas poco apropiadas para la actividad agropecuaria. Se localiza en las partes altas de las veredas Las Cumbres, La Garrucha, Campo Alegre, Dos Quebradas, La Línea, La Floresta y gran parte de la vereda La Equis.

POLITICAS CON RELACIÓN A LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, PECUARIAS, FORESTALES Y MINERAS

ARTICULO 16. FRONTERA AGRÍCOLA. Con el fin de conservar los recursos naturales y de garantizar la sostenibilidad de las actividades productivas, se limita la expansión de la frontera agrícola con cualquier tipo de actividad.

PAQUETES TÉCNICOS SOSTENIBLES. Para el desarrollo y fomento de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y mineras se emplearán paquetes tecnológicos que conlleven a la conservación y manejo adecuado de los recursos naturales.

ARTICULO 17. ZONA DE PRODUCCION AGRICOLA. Se define la zona de producción agrícola aquella que se encuentra en altitudes que oscilan entre los 1.100 y los 1.800 m.s.n.m. con topografía variada, con suelos adecuados según su origen, profundidad, características físico-químicas, drenaje y textura.

USOS DEL SUELO RURAL

USOS DEL SUELO RURAL

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
1. ZONAS DE MANEJO ESPECIAL				
1.1. Áreas naturales protegidas				
1.1.1. Parque Nacional Natural Tatamá – PNNT	Bosque protector	Casetas de guardabosques y para investigación		Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.2. Corredor biológico cuchilla del San Juan	Bosque protector	Bosques plantados Instalaciones para investigaciones y educación ambiental	Instalaciones para Ecoturismo	Actividades agropecuarias Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.3. Parque Municipal Natural Agualinda - La María	Protección y preservación de flora y fauna	Instalaciones para recreación activa y pasiva, educación ambiental e investigación	Explotación forestal	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.1.4. Jardín Botánico	Educación ambiental e investigación	Protección y estabilización de suelos	Construcción de equipamientos colectivos	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.2. Áreas de reserva forestal				
1.2.1. Zona de amortiguación Parque Nacional Natural Tatamá	Bosques protectores	Bosques protectores productores en pendientes menores de 50%	Actividades agropecuarias	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.2.2. Zonas aferentes de acueductos y de nacimientos de agua	Bosque protector	Bosque protector productor, equipamientos para servicios públicos	Tala en área de protección de 100 mtrs. a la redonda de los nacimientos de agua.	Cultivos limpios, construcción de vivienda

1.3. Áreas de riesgo y amenaza	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
1.3.1. Áreas aledañas al Río Apía en las veredas El Bosque, La María, Valladolid.	Obras de protección	Actividades agroforestales y silvopastoriles	Infraestructura y equipamientos colectivos	Asentamientos humanos
1.2 ..2. Áreas erosionadas en márgenes de ríos, quebradas y otras zonas.	Construcción obras civiles de estabilización, rehabilitación y recuperación de suelos.	Protección forestal	Infraestructura y equipamientos colectivos	Cualquier otro tipo de acción antrópica
1.3.3. Zonas de extracción de materiales de arrastre y materiales de construcción de canteras.	Actividades para extracción de materiales	Instalación de equipamientos para explotación y construcción de caseta	Instalaciones de transformación	Cualquier otra actividad antrópica
1.4. Zona de producción agrícola	Localizada entre los 1.100 y los 1.800 m.s.n.m. Cultivos de café, plátano, caña, yuca, maíz, frijol, frutales, pastos.	Agroforestal y silvopastoril, vivienda unifamiliar, equipamientos para la producción, colectivos y ecoturismo	Tala de bosques, ampliación de frontera agrícola	Cultivos limpios, ganadería intensiva
1.5. Zona de producción pecuaria	Por encima de los 1.800 m.s.n.m. Pastos manejados y mejorados; carga entre 1 - 5 animales por hectárea.	Sistemas silvopastoriles y barreras vivas; instalaciones para ecoturismo, vivienda unifamiliar.	Tala de bosques y ampliación frontera agrícola	Sobre pastoreo y ganadería intensiva

ARTICULO 18. POLITICAS DE USO EN LA ZONA DE PRODUCCION AGRICOLA

1. Conservar y proteger las especies vegetales forestales que se encuentran asociadas en algunos casos con los sistemas de producción agrícola, especialmente en el área de amortiguación del Parque Nacional Natural Tatamá y corredor biológico cuchilla del San Juan.
2. Establecimiento de coberturas arbóreas como cercas vivas y pasar de un sistema netamente agrícola a un sistema agroforestal.
3. Construcción de beneficiaderos ecológicos y comunitarios.
4. Implementación de la caficultura orgánica con el uso del control biológico e integrado de plagas y enfermedades
5. En el Municipio de Apía queda prohibida la implementación o siembra de semillas transgénicas. Solamente se podrán sembrar semillas naturales.
6. Establecimiento de especies forestales forrajeras y control del acceso directo del ganado a las fuentes de agua, mediante la delimitación de las áreas de protección de los nacimientos, riberas de ríos y quebradas.
7. Fomento del agroturismo.
8. Fortalecimiento de la productividad de la caña panelera mediante tecnología adecuada, zonificación del cultivo, optimización del proceso productivo en trapiches, modernización de su infraestructura y fortalecimiento de la organización empresarial.

ARTICULO 19. ZONA DE ACTIVIDAD PECUARIA. Localizada en colinas donde las características biofísicas del suelo no son las adecuadas para la producción agrícola, en pendientes menores del 40%, suelos moderadamente profundos y fértiles y poco susceptibles a erosión.

POLITICAS DE USO ZONA DE ACTIVIDAD PECUARIA

1. Evitar el sobre pastoreo mediante la rotación de potreros.
2. Introducción de pastos mejorados

3. Delimitación de las áreas de protección de nacimientos, riberas de ríos y quebradas.
4. Control de la capacidad de carga por hectárea, para evitar la erosión de los suelos.
5. Fomento de sistemas silvopastoriles.

ARTICULO 20. ZONA DE ACTIVIDAD FORESTAL. Localizada en las áreas de manejo especial, laderas de montaña con pendientes mayores al 50%, con altas precipitaciones, suelos bien drenados y poco profundos, con baja fertilidad.

POLITICAS DE USO EN ZONA FORESTAL.

1. En las zonas de amortiguación se adelantarán programas de sistemas de bosques protectores productores.
2. Desarrollar programas silvopastoriles y agroforestales, que permitan tener una diversificación en la producción de la zona.
3. Limitar todo tipo de cultivo limpio que no admitan protección arbórea, especialmente en terrenos de pendientes fuertes.
4. Fomento de bosque de galería para la protección de las riberas de las corrientes superficiales y de los nacimientos de agua mediante el empleo de especies aprovechables.
5. Permitir únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, reforestación, preferiblemente con especies nativas con fines de protección, investigación y educación ambiental.
6. Diseño de planes de manejo para las zonas de protección de los recursos naturales

ARTICULO 21. ZONAS DE ACTIVIDAD MINERA. Son las zonas donde se localizan las actividades de extracción de materiales de arrastre, explotación de manganeso, minerales industriales (arcillas) y extracción de materiales de construcción de canteras, en aquellos sitios que no generan impactos negativos de alta magnitud.

POLITICAS DE USO EN LAS ZONAS DE ACTIVIDAD MINERA.

1. Generar un área de manejo especial en la zona minera productora de manganeso con el objetivo de controlar los procesos erosivos y otros los impactos ambientales que puedan generarse al reactivar su producción y control a la infraestructura demandada por la actividad minera.
2. Reglamentar el uso del suelo y la extracción de materiales de arrastre según procedimientos establecidos por el Ministerio de Minas (veredas El Guanábano, Valladolid y La María, sobre el río Apía) y explotación de canteras (veredas Baja Campana, la Estrella, Jordania, Boquerón, El Ariete, San Andrés, La Máquina, El Manzano, vía Apía la Virginia) .
3. El aprovechamiento del material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
4. La extracción manual o artesanal sólo se permitirá en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como islas, bancos y playas, y su profundización máxima será de cinco metros; las áreas de acopio no podrán ser ubicadas en zonas de protección forestal y se generarán acciones para reubicar las existentes.
5. No se podrán realizar actividades de explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de la bocatoma de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles y en la zona urbana.
6. Para la actividad minera no se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de fuerte pendiente, quebradas, ríos y drenajes.
7. Para la extracción de materiales de construcción de cantera no se podrá hacer la explotación por volcamiento ni generar taludes mayores a 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimientos, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas.

ARTICULO 22. ZONA DE INTERÉS ECOTURÍSTICO Y RECREATIVO.

Son las zonas que por su oferta paisajística y ambiental ofrecen un alto potencial para estos usos y que son compatibles con otras actividades productivas.

Los siguientes paisajes naturales son de interés eco turístico y recreativo y se incorporan al sistema de espacio público municipal: Parque Nacional Natural Tatamá - PNNT, Zona de amortiguación del PNNT, Parque Regional Natural Cuchilla del San Juan, Jardín Botánico, Alto de San Carlos, Vía Alta Campana - Miravalle, Parque del Viento, senderos ecológicos.

POLITICAS DE USO EN LAS ZONAS DE INTERÉS ECOTURÍSTICO Y RECREATIVO.

1. Fomento de la participación del sector público y privado y la comunidad en la formulación y ejecución de este tipo de proyectos
2. Garantizar las condiciones ambientales y paisajísticas de la zona mediante el desarrollo de proyectos de turismo sostenible (control de contaminación de cuerpos de agua y del suelo por las aguas residuales y los residuos sólidos, control del ruido y emisiones al aire, entre otros aspectos).
3. Vinculación de actividades de educación ambiental a los proyectos ecoturísticos.

ARTICULO 23. USOS ADICIONALES EN EL MEDIANO Y CORTO PLAZO. Adicional a los usos establecidos en las zonas anteriormente relacionadas, el suelo rural del municipio podrá tener los siguientes usos: localización de infraestructura, servicios, vivienda, equipamientos colectivos y espacio público.

ACCIONES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO.

- Mejoramiento y mantenimiento general de la actual red vial
- Compra de predios para protección de acueductos municipal y veredales
- Diseño del plan maestro de acueducto y alcantarillado a corto plazo, de acuerdo a los términos entregados por la CARDER y a mediano y largo plazo la implementación de este.
- Construcción de tanques sépticos en el área rural
- Ampliación de cobertura de la telefonía rural.

POLITICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS.

- La localización de las obras de infraestructura y de servicios públicos que se construyan a partir de la aprobación del presente acuerdo deberán considerar los siguientes aspectos:
 - No podrán construirse en áreas definidas como de riesgo y amenaza
 - No podrán construirse en zonas declaradas como de manejo especial, salvo que presenten estudios de impacto ambientales previos a la

ejecución de las obras y con aprobación de la autoridad ambiental competente.

- Deberán ceñirse a las normas establecidas en el Código de Construcciones Sismo Resistentes y otras normas aplicables para garantizar su estabilidad.
 - No podrá iniciarse ninguna obra pública sin previo conocimiento por parte de la oficina de planeación municipal y de la autoridad municipal competente de los estudios, diseños y propuestas a ejecutar, con el objetivo de ceñirse a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Deberán contar con los respectivos permisos de vertimiento y ocupación de cauce, concesiones para el uso del agua y autorizaciones para erradicación de vegetación. Siempre que la normatividad vigente exija licencia ambiental, su obtención será condición previa para iniciar la ejecución del proyecto.

ACCIONES PARA LA REUBICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE ALTO RIESGO E INTERÉS SOCIAL

- Restricción de construcciones de vivienda en los siguientes sitios: áreas aledañas al río Apía, veredas El Bosque, La María y Valladolid; vía de acceso y taludes subverticales de las carreteras que comunican con los municipios de La Virginia y Pueblo Rico.
- Gestión ante organismos gubernamentales competentes para la obtención de recursos para el mejoramiento de la vivienda rural.

POLITICA PARA LA REUBICACIÓN, ESTABILIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- Las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo y que estas no puedan ser estabilizadas deberán ser reubicadas mediante planes concertados con la comunidad y las entidades gubernamentales competentes.
- Una vez reubicadas las viviendas, las zonas libres dejadas por ellas serán cedidas gratuitamente al municipio con destino a programas de estabilización, zonas de conservación, recreación u otro USO compatible
- Los propietarios de las viviendas en zonas de alto riesgo deberán demoler la construcción una vez hayan sido reubicados.

- Ninguno de los lotes libres por reubicación de vivienda podrán ser ocupados nuevamente con otro tipo de uso o edificación, salvo que tenga previa aceptación de la oficina de Planeación Municipal y de la autoridad ambiental.
- Deberán ceñirse a las normas establecidas en el Código de Construcciones Sismo Resistentes y otras normas aplicables para garantizar su estabilidad.

En los sectores delimitados como de "Estabilización" al interior de las zonas declaradas como de riesgo cuya delimitación exacta se encuentra cartografiada en el mapa Zonas de Riesgo Urbano", no se admitirán nuevas construcciones, solo se admitirán reparaciones físicas en las edificaciones tendientes al mejoramiento de las mismas, tanto estructurales como en los materiales sin alterar los índices de ocupación y construcción.

ACCIONES PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO

- Construcción de canchas múltiples en zona rural
- Construcción de cerramientos de escuelas rurales

POLITICA PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

- No podrán construirse en áreas definidas Como de riesgo y amenaza
- Podrán construirse en zonas declaradas Como de manejo especial, siempre y cuando su USO sea compatible con las Normas establecidas para dichas áreas.
- Deberán ceñirse a las Normas establecidas en el Código de Construcciones Sismo Resistentes y otras Normas aplicables para garantizar su estabilidad.
- No podrá iniciarse ninguna obra pública sin previo conocimiento por parte de la oficina de planeación municipal y de la autoridad municipal competente de los estudios, diseños y propuestas a ejecutar, con el objetivo de ceñirse a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Su localización deberá darse buscando la mayor cobertura y eficiencia en la prestación del servicio.

ESPACIO PÚBLICO EN LA ZONA RURAL

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS	1.ELEMENTOS NATURALES	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico	
		Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico	1. Micro cuencas abastecedoras de acueductos 2. Parque Nacional Natural Tatamá 3. Parque Municipal Natural Agualinda
		Áreas de especial interés ambiental, paisajístico y científico	1.Parque Nacional Natural Tatamá 2. Corredor biológico cuchilla del San Juan 3. Zona de amortiguación PNNT 4. Alto de San Carlos 5. Vía Alta Campana - vereda Miravalle 6. Senderos ecológicos 6. La Línea Potosí
	2. ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS	1. Áreas de sistemas vehicular y peatonal	1. Red de carreteras y vías vehiculares 2. Red de caminos veredales
		2. Áreas articuladoras del espacio público	• Canchas múltiples, zonas deportivas y parques infantiles.
		3. Áreas para conservación y preservación de obras de interés público	
		4. Áreas y elementos arquitectónicos de propiedad privada.	
		5. Antejardines de propiedad privada	
II. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	1. Componentes de la vegetación natural o intervenida		Bosques protectores Bosques protectores productores Franjas protectoras de ríos y quebradas Reservas de la sociedad civil
	2. Componentes de amoblamiento urbano	1. Mobiliario	
		2. Señalización	1. Señalización de tránsito en vías vehiculares 2. Vallas de señalización rural

ARTICULO 24. ESPACIO PÚBLICO

- En los parques y zonas verdes del nivel local o de barrio con 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.

- 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 comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.
- La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público es exclusiva de la oficina de planeación municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.
- La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, 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 multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- Las autorizaciones para cerramientos de parques y zonas verdes podrá darse únicamente 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.

POLITICAS PARA LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.

- Deberá localizarse buscando la mayor cobertura y eficiencia en la prestación del servicio y de accesibilidad por parte de la comunidad a beneficiar.
- La localización de todos los elementos complementarios del espacio público evitarán generar obstáculos al peatón y a las personas que se desplacen por cualquier medio (automóvil, motocicleta, bicicleta, patines, etc.).
- El diseño del espacio público considerará en forma especial el disfrute por parte de las personas discapacitadas en cualquier aspecto.
- Los elementos complementarios del espacio público se diseñarán buscando la unidad entre ellos y la armonía con el medio urbano y el entorno.

POLITICA PARA MANEJO Y CONSERVACION DEL ESPACIO PÚBLICO

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

USO PROHIBIDO. Comprende todas las actividades incompatibles con los usos del suelo permitidos

CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- a. El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- b. El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la Edificación.

ARTICULO 25. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Para la clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se definirá de la siguiente forma:

- Categoría A: **Uso institucional.**
Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de Entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.
- Categoría B: **Uso comercial y de servicio.**
Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.
- Categoría C: **Uso industrial**
Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.

- Categoría D: Uso residencial

Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

ARTICULO 26. **CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO.**

Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

A. **Impacto ambiental**

A1

Contaminación por ruido

- A2** Contaminación por olores
- A3** Vibraciones
- A4** Contaminación por residuos atmosféricos
- A5** Contaminación por residuos líquidos
- A6** Inflamabilidad
- A7** Consumo de servicios públicos

B.

Impacto urbano

- B1** Ocupación sobre calzada
- B2** Ocupación sobre andén y/o zona verde
- B3** Congestión vehicular y/o peatonal
- B4** Actividad de cargue y descargue
- B5** Deterioro vial

C. **Impacto social**

- C1** Molestias socio-sicológicas causadas a los vecinos.

ARTICULO 27. **CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.** Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

- Centro administrativo municipal o Alcaldía.
- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede del cuerpo de bomberos
- Sede Defensa Civil

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

- Educación
- Salud
- Cultura
- Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM)
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

- Plaza de mercado
- Centro de acopio
- Matadero
- Empresa de Transporte (transportes Apía S.A.)
- Plantas de acueducto, alcantarillado, aseo y disposición de
- Desechos sólidos.
- Telecom
- Chec

ARTICULO 28. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales. Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales. Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

Grupo 3: Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad. Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, o potencialmente explosivos incompatibles con el uso residencial por el peligro que representan.

ARTICULO 29. **CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL**

Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible con restricción. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida

Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible. Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y / o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

Grupo 4: Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- **Explotación de materiales de arrastre y aluviones**
 - **Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción**
- **Explotación de minerales metálicos y no metálicos.**

ARTICULO 30. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

- a. **La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.**
- b. **La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.**
- c. **Multifamiliar puntual, edificio de dos o más apartamentos implantado en un lote independiente.**
- d. **Multifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.**

Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la interpretación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Secretaría de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

ARTICULO 31. ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- Tipo 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos

de construcción vial o ampliaciones viales.

- Tipo 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

- Tipo 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTICULO 32. **DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

Área tipo 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.

Área tipo 2: En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano que se citará en artículos posteriores se indica claramente, cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

- Especificaciones mínimas de las vías.
- Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.
- Planteamiento urbanístico escogido.

Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto de construcción sea superior a 10.000 m².

Área tipo 3: En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

ARTICULO 33. CESION CON ESCRITURA. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al Municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

ARTICULO 34. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1- Ejes estructurantes del sistema vial.

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías arterias del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio. El Municipio deberá construir, pavimentar y arborizar dichas vías, con participación activa de la comunidad.

2- Vías locales del sistema vial.

Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al Municipio las vías locales, así como construir y arborizar según las especificaciones técnicas que fije la Oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

ARTICULO 35. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio con participación de la comunidad.

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

ARTICULO 36. ZONAS DEL AREA URBANA. Para efectos del uso y ocupación del suelo urbano, éste se clasifica en la siguiente forma: zona central de uso múltiple, zona residencial, zona de consolidación, zona institucional educativa y recreativa, zonas de protección ambiental.

ARTICULO 37. ZONA CENTRAL DE USO MULTIPLE. Comprende el área del centro tradicional como se delimita en el mapa respectivo. Se caracteriza por su actividad residencial, comercial y de servicios con equipamientos de cobertura municipal bien articulados con los usos actuales.

Los usos del suelo en esta zona se orientarán hacia la conservación de su carácter residencial complementado con actividades de comercio y servicios de bajo impacto ambiental.

ARTICULO 38. ZONA RESIDENCIAL. Definida por los barrios tradicionales; se caracteriza por tener un uso mixto del suelo, predominando el carácter residencial con viviendas unifamiliares y bifamiliares. Se conservará su patrimonio cultural y arquitectónico y continuar con su uso actual; se requiere reglamentar el parqueo de vehículos que afecta el espacio público y el flujo vehicular.

ARTICULO 39. ZONA DE CONSOLIDACIÓN. Es la zona prioritaria urbanizable en el corto y mediano plazo y definida por los sectores que se relacionan a continuación. Aquí se localizarán tanto los programas de viviendas de

interés social como los de reubicación de viviendas en zonas de riesgo, con sus respectivos equipamientos y espacios públicos.

- **Lote uno:** con un área aproximada de 2.780 mtrs² que limita al oriente con la vereda Agualinda, al occidente con la carrera doce, al norte con viviendas de la calle nueve (9) y al sur con propiedades de la parte alta de la calle ocho (8). Tiene un potencial de localizar aproximadamente 15 viviendas.
- **Lote dos:** sector aledaño al Jardín Botánico, con 5.780 mtrs² aproximadamente. Limita al oriente con viviendas del barrio El Clavel, al occidente con la carrera once, al norte con las calles 6 y 7 y al sur con la entrada al Jardín Botánico. Tiene un potencial de localizar aproximadamente 45 viviendas.
- **Lote tres:** ubicado en la manzana comprendida entre las carreras 10 y 11 y calles 7 y 8, con un área de 1.600 mtrs². Tiene un potencial de localizar aproximadamente 18 viviendas de empleados del municipio.
- **Lote cuatro:** sector de Asovice, con 4.930 Mtrs². Tiene un potencial de localizar aproximadamente 40 viviendas, ubicado entre la vía acceso a la Granja San Isidro, Barrio 15 de Agosto y la vía pavimentada que va a Pueblo Rico.
- **Lote cinco:** sector de El Bosque, con 1.250 mtrs². Localizado en la manzana delimitada por las carreras 5 y 6 y las calles 12 y 13. Tiene un potencial de localizar aproximadamente 11 viviendas.

Se establecerán normas urbanísticas para estas áreas en cuanto a cesión para vías, sistemas de conservación y protección, estabilización de suelos y manejo de aguas.

ARTICULO 40. ZONA INSTITUCIONAL, EDUCATIVA Y RECREATIVA.

Ubicada en el sector sur del área urbana en la cual se concentra la mayoría de sus equipamientos colectivos; la zona requiere obras de estabilización y restauración. Se preservará su uso actual.

ARTICULO 41. ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL.

Son zonas que por su importancia para la protección de los recursos naturales, del medio ambiente o para la prevención de riesgos requieren de un manejo especial.

Estas zonas son: los terrenos ubicados en el sector norte a partir de su área urbana consolidada, correspondiente a las áreas aledañas a las quebradas Agualinda y carretera hacia Pueblo Rico, las áreas correspondientes a los taludes

sobre la vía nacional en su tramo urbano cuando presentes pendientes mayores de 40% a ambos lados de la carretera y la ladera occidental del barrio San Juan.

Son terrenos no urbanizados ni urbanizables, con problemas geológicos potenciales o detectados. Se restringe en ella toda construcción y se le dará un tratamiento de protección.

ARTICULO 42. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA. El suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la población de la cabecera municipal y a la posibilidad de dotación con infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo.

El suelo de expansión podrá ser desarrollado en forma concertada a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para ello mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo procedimiento estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Corresponde a la zona sobre la vía al Pacífico (vía que comunica con el municipio de Pueblo Rico), situado a dos (2) kilómetros del perímetro urbano en el sector occidental, **La María**. El uso de esta zona es de actividad múltiple para pequeña vivienda, industria, almacenamiento y centro de acopio.

ARTICULO 43. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: grupos 1 y 3; se excluyen los equipamientos que

- por ley deben localizarse fuera del perímetro urbano.**
- **Uso comercial: grupos 1 y 2.**
 - **Uso fabril e industrial: grupo 1 y 2.**
 - **Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.**

2. **USOS PROHIBIDOS.**

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- **Uso comercial: grupo 3.**
- **Uso fabril e industrial: grupos 3 y 4.**

3. **ACCESO A LA RED VÍAL.**

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial vehicular

4. **CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.**

- **Frente mínimo: 6.00 m. de ancho.**

- **Área mínima: 60 m².**

5. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.**

a. **Vías locales**

Paramentos y retiros: se conservará el paramento existente siguiendo la continuidad de las edificaciones existentes.

Voladizos: Prohibidos

Balcones: Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- **Altura libre mínima: 3.00 mas.**

- **Ancho máximo: 0.80 mas.**

- **Longitud máxima: 60%**

de la longitud del frente

Andenes: El andén deberá construirse con igual pendiente y paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso.

b. **Ejes estructurantes:**

Para vivienda nueva.

Paramentos y retiros: Se exigirá un retiro de dos metros a partir del borde del andén

Voladizos: en las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:

- **Altura libre mínima: 3.00 mas.**
- **Ancho máximo: 1.00 mas.**
 - **Longitud máxima: libre**

Balcones: **deberá integrarse con el voladizo autorizado**

6. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON
LOS PREDIOS ADYACENTES.**

Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

				Altura	(mts.)
			Distancia (mts.)		
	De 0				a
3.00					
	3.00				
	De 3.00	a	6.00		
	3.50				
	De 6.00	a	9.00		
				4.00	
	De 9.00	a	12.00		
5.00					

Aislamientos laterales: no se exigirán.

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

- a. Distancia mínima entre paramentos con ventana**
- b. Distancia mínima entre paramentos con ventana y muro ciego**

Altura (metros)			
a (metros)		b (metros)	
De 0	a	6	5.00
	4.00		

De 6 a 9

	6.00	4.50	
De 9 a 12			7.00
	5.50		

8. **ÍNDICE DE OCUPACION DEL SUELO.**

- **Edificaciones puntuales:** El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

- **Conjuntos: 60%.** Las áreas no construidas por concepto de aislamientos posterior y/o destinados a parqueo o maniobra se contabilizará como área libre.

9. **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.**

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 3 pisos o 9,00 mas contados a partir del andén.

10. **ASPECTO EXTERIOR.**

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, balcones de madera, la utilización de la teja de barro o similar y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

11. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

- **Uso residencial:** toda edificación podrá disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros por 4.70 metros destinados a parqueadero por cada unidad de vivienda.
- **Uso comercial, fabril e institucional:** los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts², deben reservar una zona mínima de maniobra y parqueo al interior del lote equivalente al 10 % del área construida.

12. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la Oficina de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No obstante, aún considerando el espacio ocupado por los asientos separados de la mesa siempre se deberá dejar como mínimo un metro de ancho del andén libre entre el paramento de la edificación y las mesas. No se podrá ocupar el espacio de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento.

ARTICULO 44. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.):

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son :

- **Uso institucional:** Grupo 2.
- **Uso comercial:** Grupo 1.

-
Uso residencial: bajo todas sus modalidades.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- **Uso institucional:** grupos 1 y 3.
Se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial.
- **Uso comercial:** grupos 2 y 3.
- **Uso fabril e industrial:** grupos 2, 3 y 4.

3. ACCESO A LA RED VÍAL.

- **Uso residencial:** toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía vehicular o peatonal.
Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular
- **Uso comercial e industrial:** Todo establecimiento deberá tener un acceso directo a una vía vehicular.

4. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

- **Frente mínimo:** 6.00 ml.
- **Área mínima:** 60.00 m².

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

Paramento y retiros: se conservará el paramento tradicional siguiendo la línea de construcción de las edificaciones existentes

Voladizos:

- a. **Sobre anden: prohibidos**
- b. **Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:**

- **Altura libre mínima:**
2.30 mas.

- **Ancho máximo: 0.80 mas**

Balcones:

- 1. **Sobre andén. Autorizado bajo las siguientes condiciones:**
 - a. **Altura libre mínima: 2.40 mtrs.**
 - b. **Ancho máximo: 0.80 metros**
 - c. **Longitud máxima: 60% de la longitud del frente**
- 2. **Sobre antejardín. Se integrarán en el voladizo autorizado.**

Cerramientos:

El antejardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 más. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 1.80 mas.

Andenes:

El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso a las viviendas. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 m.

6. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.**

Aislamientos posteriores: Se exigirá aislamientos posteriores a partir del segundo piso bajo las siguientes condiciones:

	Altura (metros)
Distancia (metros)	

	De 3.00 a 6.00
3.00	
	De 6.00 a 9.00
4.00	

Aislamientos laterales: **No se exigirán.**

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

B. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas y muro ciego.

Altura (mas.)	A. (mts)
B. (mts.)	
De 0.00 a 3.00	6.00
	4.50
De 3.00 a 6.00	6.50
	5.00
De 6.00 a 9.00	7.00
	5.50

8. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Edificaciones puntuales: Libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.

Urbanizaciones o conjuntos: **60%**. Las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el **40 %** del área total del lote. Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

9. **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.**

La altura máxima será de **2 pisos corrientes o 6.00 metros** para toda la zona, y **3 pisos corrientes o 9.00 metros** a lo largo de los ejes viales estructurantes.

10. **ASPECTO EXTERIOR.**

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones; se deberá respetar en lo posible los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros, balcones y la utilización de la teja de barro o similar y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes

11. **ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.**

Los proyectos que se desarrollan bajo las modalidades de conjunto o urbanización, parcelación o conjunto, deberán disponer de un estacionamiento para visitantes por cada **5 unidades de vivienda**. El área correspondiente se contabilizará como área libre para el cálculo del índice de ocupación del suelo.

12. **TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.**

Por lo menos el **40 %** del área libre al interior de los lotes y el **60%** de las áreas de recreación comunitarias deberán estar adecuadas en zona verde.

ARTICULO 45. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (Z.D.I.)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La zona de desarrollo Institucional corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados.

Por tal motivo, cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la CARDER y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de uso del suelo autorizado son:

Uso institucional: Grupo 2.

Específicamente los equipamientos públicos destinados a la recreación, el deporte o la cultura.

Uso comercial: Grupo 1.

Únicamente los establecimientos destinados a prestar un servicio complementario a los usos institucionales anteriormente citados (distribución de alimentos y bebidas y la hotelería).

Uso residencial: Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados.

3. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de uso del suelo prohibido son:

Uso institucional: Grupo 1 y 2.

Se autorizarán sin embargo los equipamientos de seguridad de cobertura local y los equipamientos de servicios públicos no contaminantes como las plantas de acueducto y energía.

Uso comercial: **Grupo 2 y 3.**

Uso fabril e industrial.

Uso residencial.

4. ACCESO A LA RED VIAL.

Será la Oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las especificaciones de cada vía en función de la importancia del equipamiento existente en el área.

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

Paramento y retiros. La definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del paramento estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo: El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

Cerramientos. El lote solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.80 mas. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 2.20 mas.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso a las viviendas. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mas.

6. **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.**

La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto de acceso por el andén principal.

7. **ASPECTO EXTERIOR.**

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo, se deberá en lo posible respetar el carácter ambiental de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro o similar, la madera y el ladrillo.

8. **ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.**

Será la Oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

9. **TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.**

Áreas de recreación comunitarias: por lo menos el 50 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

ARTICULO 46. **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.**

1. **USOS PERMITIDOS**

Los tipos de ocupación y usos del suelo autorizados son:

- **Uso institucional: grupo 3; excluye los equipamientos que por ley deben localizarse fuera del perímetro urbano.**
- **Uso comercial: grupos 2 y 3.**
- **Uso residencial: unifamiliar**
- **Uso fabril e industrial**

2. **USOS PROHIBIDOS**

- **Uso institucional: grupo 2. Se autorizarán las sedes de asociaciones afines a las actividades productoras y comerciales allí establecidas.**
- **Uso industrial: grupo 4**

3. **ACCESO A LA RED VIAL**

Todo establecimiento deberá tener acceso directo a por lo menos una vía vehicular

4. **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los lotes destinados a implantaciones comerciales o industriales deberán tener un área mínima de 500 mtrs².

5. **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA**

Paramentos y retiros: la definición del lindero del lote se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente reglamento. En el caso que la vía no esté incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la Oficina de Planeación; una vez definido el lindero del lote, se exigirá un retiro frontal de tres metros de ancho, el cual indicará el paramento de la construcción.

El área comprendida entre el lindero del lote existente y el nuevo lindero frontal será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

Voladizos: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. **Altura libre mínima: 2.80 metros**
- b. **Ancho máximo: 1.00 metros**
- c. **Longitud máxima: 60% de la a longitud del frente**

Cerramientos: el frente del lote sólo podrá cercarse con un muro lleno hasta una altura de un metro. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 2.20 metros.

Andenes: deberán construirse paralelo a la calzada y estar libre de desniveles o escaleras de acceso a las viviendas.

6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACION CON LOS PREDIOS ADYACENTES

- **Aislamientos posteriores: se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:**

	Altura (metros)	Distancia
(metros)		
3.00	De 0.00 a 3.00	
3.50	De 3.00 a 6.00	
4.00	De 6.00 a 9.00	
5.00	De 9.00 a 12.00	

- **Aislamientos laterales: se exige un aislamiento lateral mínimo de 3.50 metros independiente de la altura de la construcción**

7. **IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE**

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

- A. **Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas**
- B. **Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego**

Altura (mas.) B. (mts.)	A. (mts)
De 0.00 a 6.00 3.50	5.50
De 6.00 a 9.00 4.50	6.00
De 9.00 a 12.00 5.50	7.00

8. **INDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

- **Edificaciones puntuales: índice de ocupación libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros, aislamientos y parqueo establecidos para esta zona**
- **Conjuntos de edificaciones: 60%. Las áreas no construidas por concepto de aislamientos y las destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.**

9. **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Altura máxima de tres pisos corrientes o 9.00 metros

10. ASPECTO EXTERIOR

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares; se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional.

11. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS

Uso comercial e industrial: grupos 2 y 3. Los establecimientos que generan actividad de carga y descargue deben reservar una zona de descargue y parqueo al interior del lote, de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

12. TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES

Por lo menos el 30% del área libre al interior de los lotes deberá estar adecuado en zona verde.

ARTICULO 47. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (Z.P.A.)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Quedará prohibido en ella cualquier construcción y los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. USOS PERMITIDOS.

Se autorizará únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como parques y jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vaya a comprometer los resultados de las acciones de protección y/o estabilización.

ARTICULO 48. POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA. Para la ocupación y expansión del suelo urbano se seguirán las siguientes estrategias:

- En el corto y mediano plazo se dará prioridad a la consolidación del actual perímetro urbano, para lo cual se evitará la ampliación del perímetro y se impulsará la ocupación de las áreas urbanas actuales aún no urbanizadas.
- El perímetro urbano coincidirá siempre con el perímetro sanitario, ya sea por la red de servicios municipales o por la oferta que realicen los particulares, pero siempre en concordancia con la política de servicios públicos municipales.
- En las nuevas áreas urbanizables se incorporará el manejo del espacio público de acuerdo con las orientaciones establecidas para el municipio al respecto y las Normas de carácter nacional (Decreto 1204 de 1998).
- La ocupación del suelo urbano en las áreas urbanizables o en los cambios de uso de las áreas actualmente desarrolladas se regirán con criterios de protección frente a los riesgos naturales y de Origen antrópico.
- De acuerdo con las áreas disponibles dentro del actual perímetro urbano, con las necesidades de infraestructura, equipamientos y demanda de vivienda en el corto y mediano plazo, se establecerá una área de expansión urbana en el horizonte del presente Plan.

ARTICULO 49. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

Declárense como áreas de riesgo y amenaza natural aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres y con alta vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. En el municipio de Apía se clasifican las áreas de riesgo y amenazas naturales en la siguiente forma:

AREA URBANA: ZONAS DE RIESGOS

Sector 1. Granja San Isidro

- Sector 2.** Carretera Agualinda
- Sector 3.** Liceo Apía
- Sector 4.** Barrio San José
- Sector 5.** Hogar las Golondrinas
- Sector 6.** Barrio Santa Inés

AREA DE RIESGO	ACCIÓN RECOMENDADA
Urbanización 15 de Agosto	Estabilización de taludes sobre la carretera a Pueblo Rico, sector de Los Patios; dejar aislamientos entre los taludes y las construcciones
Sector del Hogar del Anciano	Control permanente sobre las redes de acueducto y alcantarillado y taludes sobre la carretera a La Virginia.
Barrio Santa Inés	Estabilización de taludes sobre la carretera a Belén de Umbría, control de aguas servidas, estabilización de las vertientes que limitan con la quebrada La Magdalena y protección de sus márgenes
Sector del Estadio y Liceo Apía	Obras de adecuación para control de aguas de escorrentía y nivel freático, instalación de filtros y drenajes para conducción de aguas
Sector del Hogar Infantil	Estabilización de taludes, obras civiles de contención y control de erosión, manejo de aguas servidas y superficiales al extremo oriental del talud
Sector de El Muñeco	Estabilidad y control de sus vertientes en la carretera de acceso al municipio
Sector del Colegio Santo Tomás	Su parte posterior requiere obras de estabilización, control del sistema de alcantarillado y prácticas de reforestación.
Potreros localizados al norte y sur de la carretera a Agualinda	Establecimiento de sistemas silvopastoriles; se considera zona de conservación

AREA URBANA

Sector 1. Vía Pueblo Rico entre el Colegio Santo Tomás de Aquino y el Hogar del Anciano

Sector 2. Ladera comprendida entre la Quebrada Magdalena y la Quebrada el Clavel

AREA RURAL: ZONAS DE AMENAZA.

Sector 1. Áreas aledañas al Río Apía comprendidas entre las veredas el Bosque, la María, Valladolid y alta Estrella (predio de Silvio Castaño)

Sector 2. Laderas localizadas en límites de la parte posterior del Barrio

Santa Inés, por inestabilidad de las vertientes que limitan con la quebrada la Magdalena, afectada por socavación de orillas.

Sector 3. Potreros localizados en el sector del Crucero

Sector 4. Potrero Norte de la carretera a Agualinda

Sector 5. El Establo y zona oriental del casco urbano

Sector 6. Cuenca Alta de la Quebrada el Clavel

Sector 7. Zona el Muñeco

Sector 8. Márgenes de la Quebrada la Frontera y potrero sur de Agualinda

Sector 9. Las riveras del río Apía, laderas erosionadas en tierras Degradadas sobre la malla vial que comunica a la Virginia con Pueblo Rico debido a la desprotección forestal y los taludes subverticales sobre la misma

Sector 10. Las cuencas altas de las quebradas Agualinda, El Clavel, Micro-Cuenca del río San Rafael, Bocatoma del Acueducto de las Veredas Miravalle - San Carlos, por procesos de deforestación y pastoreo extensivo.

◆ **Áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales de tipo hidrológico**

- Áreas aledañas al Río Apía comprendidas en las veredas El Bosque, La María, Valladolid.

◆ **Áreas Erosionadas:**

- Parte posterior del barrio Santa Inés, por inestabilidad de las vertientes que limitan con la quebrada La Magdalena, afectada por socavación de orillas.
- Potreros localizados en el sector de El Crucero, potrero norte de la carretera a Agualinda, el establo y zona oriental del casco urbano, en la cuenca alta de la quebrada El Clavel, el sector de El Muñeco, márgenes de la quebrada La Frontera y potrero sur de Agualinda.
- Por movimientos de masa se afecta el área suburbana, las vías de acceso y la carretera a Pueblo Rico, parte posterior del colegio Santo Tomás y el Hogar Infantil, el plan de vivienda Hogar Colombiano.

◆ **Áreas Desprotegidas**

- Las riberas del Río Apía, laderas erosionables en tierras degradadas sobre la malla vial que comunica a La Virginia con Pueblo Rico debido a la desprotección forestal y los taludes subverticales sobre la misma.
- Las cuencas altas de las quebradas Agualinda, El Clavel, microcuenca del río San Rafael, bocatoma del acueducto de las veredas Miravalle - San Carlos, por procesos de deforestación y pastoreo extensivo.

◆ **Áreas afectadas por extracción de materiales**

- Veredas El Guanábano, La María y Valladolid, afectadas por la extracción de materiales de río y arcillas para las fábricas de ladrillo.
- Zonas de producción agropecuaria que presenten problemas de deforestación por la tala indiscriminada de bosques y efectos severos de erosión y contaminación de fuentes de agua.
- Zonas de explotación de canteras:

UBICACIÓN

CLASE

PROCESOS EROSIVOS

Km. 1.1 Baja Campana

Inactiva

Desprendimiento (A)

Vereda la Estrella

Inactiva

Desprendimientos (P)

Km. 3.7 Baja Estrella

Activa

Despren/to(A)-Desliza (A)

Km 1.2 Vía Apía-La Virginia		Activa	
Despren/to (A)- Desliza (I)			
Km 1.5 Vía Jordania-Candelaria			Activa
Despren/to (A)- Desliza (P)			
Km 2.1 Vía Jordania-Candelaria			Activa
Km 1.8 Vía Jordania- La Nubia	Inactiva		
Despren/to(A)-Desliza (P)			
Km 3.0 Vía Jordania-La Nubia	Activa		
Despren/to(A)-Desliza (A)			
600 mas Vía Boquerón-El Ariete	Activa		Despren/to(A)-
Desliza (A)			
300 mas Vía el Ariete-Floresta	Activa		
Km 5 Vía S.Andrés-Guarne		Activa	
		Despren/to(A)-Desliza (A)	
Vía Vereda la Máquina		Activa	
	Desprendimiento (A)		
Vereda el Manzano		Activa	
	Despren-to(A)-Desliza (P)		

ARTICULO 50. SISTEMA VIAL MUNICIPAL

SISTEMA VIAL MUNICIPAL. Las vías del sistema vial del municipio de Apía se clasifican en tres (3) categorías, a saber: vías primarias o del orden nacional, vías secundarias o departamentales y vías terciarias o municipales.

a. Vía primaria o nacional: Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a esta vía la que comunica al casco urbano con el océano Pacífico y el interior del país en una longitud de aproximadamente 31.60 kilómetros

- Vía que comunica con La Virginia y Pereira
- Vía que comunica con Santuario, Balboa y la Celia
- Vía que comunica con Pueblo Rico
- Vía que comunica con Viterbo
- Vía que comunica con Belén

b. Vías secundarias o regionales o departamentales: son las vías que comunican la cabecera del municipio con las cabeceras de otros municipios,

dentro y fuera del departamento y que son administradas por este, con una extensión de 104.65 kilómetros.

Las de Caminos Vecinales con una extensión de 14.75 kilómetros.

- c. Vías terciarias o municipales:** son las vías que comunican la cabecera municipal con las distintas zonas del área rural. Las principales vías del orden municipal, con 12.00 kilómetros de extensión.

ARTICULO 51. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS. Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente a su realización a la Oficina de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 52. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES. Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra.

SISTEMA VIAL URBANO

ARTICULO 53. RED VIAL URBANA. Está comprendida por las vías que conforman el sistema de comunicación vial urbano y que se articulan con la red vial municipal en sus distintos órdenes.

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: eje vial estructurante, eje vial secundario, eje vial local y vía peatonal (ver mapa vial urbano).

EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Está definido en la siguiente forma:

- **Eje vial estructurante Avenida Centenario**

Corresponde al tramo urbano de la vía nacional que comunica el centro urbano con los municipios de La Virginia y Pueblo Rico, con una longitud aproximada de seis kilómetros.

Está conformado por dos tramos. El tramo uno comprendido entre el límite del perímetro urbano de la vía de acceso de La Virginia (límite sur del perímetro) hasta la calle nueve. El tramo dos comprendido entre la calle nueve y el puente sobre la quebrada Agualinda (límite del perímetro norte) que comunica con el municipio de Pueblo Rico.

- **Eje vial estructurante Avenida Centenario - Parque de Bolívar**

Comprendido entre la calle once con Avenida Centenario hasta la carrera octava; por esta en dirección sur hasta la calle seis. Este eje está conformado por los siguientes tramos: tramo comprendido entre la Avenida Centenario y la carrera octava; tramo de la carrera octava comprendido entre calle once y seis.

- **Eje vial estructurante carrera novena entre Calles diez y cinco (salida a Belén de Umbría)**

EJE VIAL SECUNDARIO. Es el conjunto de vías bidireccionales que comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; puede soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo.

- **Vía a Agualinda:** corresponde a la calle nueve comprendida entre la carrera novena y la planta de tratamiento.
- **Vía a Santa Inés:** corresponde a la calle cinco a partir de la carrera novena.

VÍAS LOCALES VEHICULARES Y PEATONALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

ARTICULO 54. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

ARTICULO 55. REGULARIZACION RED MATRIZ INTERNA. Con el objeto de regularizar y darle continuidad en las áreas de expansión, el trazado vial existente en la ciudad, deberán considerarse los siguientes aspectos de orden técnico y urbanístico.

- Se asumen nombres generalizados para las vías que conforman la red matriz, coincidiendo algunos con el orden numérico que le corresponde por nomenclatura. No obstante debe hacerse el estudio respectivo que defina la verdadera articulación del Municipio, actualizando la nomenclatura, a todo el territorio urbano en caso que sea necesario, conforme al Código de Régimen Municipal.
- Las zonas que representen peligro por el flujo de vehículos para las personas con algún impedimento físico deberán contener soluciones peatonales, de tal manera que no existan para éstos barreras arquitectónicas que obstaculicen su libre desplazamiento.
- En todos los casos en que el trazado de las futuras vías afecte cauces naturales, se diseñarán, protegiéndolos en forma de alamedas con carácter de parques lineales urbanos, y estos a su vez conformarán el separador de la respectiva vía.
- En la aplicación del plan vial, los parámetros deberán marcarse teniendo en cuenta la sección definida para cada vía obligando el retroceso de las construcciones, evitando siempre su desplazamiento hacia adelante, por lo

menos el primer piso de aquellas construcciones que supuestamente vayan a quedar después de la línea de paramento, compensando a su propietario con la opción del desplazamiento del volumen a partir del segundo piso, soportado sobre la línea de paramento con columnas. Lo anterior para evitar reducir aún mas, el espacio público.

- Las vías correspondientes a soluciones de orden local (barrio), tendrán una sesión básica mínima, incluyendo las peatonales, cuya reglamentación será objeto de la normativa municipal de urbanización.

ARTICULO 56. USOS SOBRE LAS VIAS URBANAS.

De acuerdo con el tipo de vía, los usos permitidos en los predios colindantes serán:

TIPO DE VÍA	USO ACTUAL	USO PERMITIDO
EJE VIAL ESTRUCTURANTE Avenida Centenario	<p>El tramo uno: alta intensidad de tráfico vehicular con alto impacto ambiental por continuos procesos erosivos, considerando sus áreas aledañas como suelos de conservación y protección.</p> <p>El tramo dos: alto flujo vehicular, con múltiples usos que requieren zonas de parqueo sobre los costados de la vía (estación de gasolina, talleres de mecánica, tiendas y viviendas unifamiliar) y de uso peatonal sin andenes ni zonas de protección para peatones.</p>	<p>En el tramo uno se debe restringir los usos de tipo residencial y comercial en las cercanías de la calzada vehicular.</p> <p>En el tramo dos se debe establecer normas para áreas con potencial urbanístico (Asovice, El Bosque). No se debe dar continuidad a la calle nueve que articularía el centro urbano con el barrio San Juan en la zona occidental debido a problemas geológicos.</p>

TIPO DE VÍA	USO ACTUAL	USO PERMITIDO
-------------	------------	---------------

Avenida Centenario - parque principal	<p>Primer tramo: presenta una alta intensidad de tráfico vehicular por ser vía de acceso al centro tradicional.</p> <p>Segundo tramo: se caracteriza por ser el eje comercial y de principal actividad múltiple del municipio, que en su mayoría requiere de parqueo vehicular en los costados de la vía.</p>	<p>En el primer tramo se debe conservar su uso del suelo actual con actividades de bajo impacto ambiental, especialmente residencial unifamiliar.</p> <p>En el segundo tramo se requiere mejorar el espacio público, facilitar el flujo del tráfico vehicular mediante su adecuada señalización y el uso peatonal por el mejoramiento de andenes.</p> <p>Se seguirán desarrollando los actuales usos del suelo orientados a la prestación de servicios de bajo impacto ambiental que ayuden a rehabilitar el sector.</p>
Carrera novena entre calles diez y cinco (salida a Belén de Umbría)	Eje comercial con actividad múltiple (servicios, administración pública) con parqueo de vehículos sobre los costados de las vías; recibe flujo vehicular de la zona rural del municipio.	Facilitar el tráfico vehicular mediante adecuada señalización, continuar con los actuales usos del suelo y su rehabilitación.
EJE VIAL SECUNDARIO VIA A AGUALINDA	El estado de la vía es malo; su uso es residencial	requiere ampliación y reconstrucción a partir de la carrera doce hacia la planta de tratamiento, para consolidar este sector. Debe ejercerse estricto control sobre las nuevas construcciones y mejora de las viviendas existentes. El lado de la vía que da hacia el norte de la quebrada Agualinda requiere obras para mitigar riesgos. Dada la pendiente de la vía, debe controlarse su uso vehicular.
EJE VIAL SECUNDARIO VIA A SANTA INES	sector de desarrollo lineal no planificado y en zonas inestables.	Se debe ejercer control sobre la actividad constructora y restringir nuevas construcciones al margen sur de la vía.
VIA LOCAL	Su uso es básicamente con fines residenciales.	Mantenimiento y conservación del uso actual

SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 57. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los espacios públicos que se generen o en la adecuación y remodelación de los existentes en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

ARTICULO 58. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana:

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas		
	Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales	1. Tramo urbano y margen de protección de las siguientes quebradas; Agualinda, El Clavel, Santa Inés
		Elementos artificiales	1. Colectores de aguas residuales 2. Alcantarillas tramo urbano 3. Red de acueducto (tanques de almacenamiento, planta de tratamiento y red de distribución)
	Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.		1. Jardín Botánico

II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS	Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	<ol style="list-style-type: none"> 1. Andenes y escalinatas 2. Áreas de parqueo en parque de Bolívar 3. Vías vehiculares 4. Caminos peatonales 5. Sardineles
	Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parque de Bolívar 2. Canchas múltiples 3. Estadio municipal 4. Atrio iglesia Parque de Bolívar 5. Unidad deportiva
	Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público	
	Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajístico	<ol style="list-style-type: none"> 1. Antejardines de viviendas vía de acceso 2. Fachadas de inmuebles de patrimonio arquitectónico.
III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Componentes de la vegetación natural e intervenida	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jardín botánico 2. Vegetación Parque Bolívar, céspedes de zonas verdes 3. Matorrales y taludes de zonas de reubicación y de alto riesgo
	Componentes del amoblamiento urbano	<ol style="list-style-type: none"> 1. Luminarias peatonales y vehiculares 2. Bancas en Parque de Bolívar 3. Materas parque principal 4. Canecas para recolección de basura 5. Hidrantes y válvulas 6. Teléfonos públicos 7. Escultura Simón Bolívar, 8. Juegos infantiles 9. Carros confiteros 10. Barandas y pasamanos 11. Sirenas (bomberos) 12. Señalización vial y predial 13. Vallas informativas municipales

ARTICULO 59. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 60. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques,

plazas y plazoletas el municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTICULO 61. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN 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 establecerá 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 expedidas por la Oficina de Planeación Municipal.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 62. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados.

Los antejardines, aislamientos laterales y paramentos de retroceso de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 63. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS. Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Esquema de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

ARTICULO 64. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 65. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. 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.

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda 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.

ARTICULO 66. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del 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 comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

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

*ARTICULO 67. **COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal.*

ARTICULO 68. SANCIONES POR USO INDEBIDO 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 las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

*ARTICULO 69. **ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público urbano, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos un Plan de Acción conducente a arrojar los resultados para tal fin.*

NORMAS URBANISTICAS ARQUITECTONICAS Y GENERALES

ARTICULO 70. APTITUD PARA EL USO URBANO. De acuerdo con la aptitud y grado de estabilidad del suelo urbano, este se clasifica en las siguientes zonas

ZONAS NO URBANIZADA	URBANIZADA
CATEGORIA	I
II	
Sin problemas II A	I A
detectados	Urbanizable
Con posibles II B	I B
problemas	Urbanizables con Restricciones.

Con Problemas		IC
III A		
inter- vención	Requiere Inter- vención	No requiere Requiere Intervención
I	II B	

ARTICULO 71. **CATEGORIA I, ZONAS URBANIZADAS:**

- **IA: AREAS URBANIZADAS SIN PROBLEMAS POTENCIALES DE ESTABILIDAD:** no incluye estabilidad de viviendas ante eventuales movimientos sísmicos. Corresponde al sector del casco urbano; requieren control permanente sobre redes de acueducto y alcantarillado y taludes sobre carretera.

- **IB: AREAS URBANIZADAS CON POTENCIALES PROBLEMAS DE ESTABILIDAD:** sector del colector Quebrada el Clavel. Se requiere control en la cuenca alta para mantener limpios sus márgenes, evitar vertimientos de residuos sólidos, mantenimiento regular del colector.

SECTOR URBANIZACION 15 DE AGOSTO: situado sobre el talud superior de la carretera a Pueblo Rico, sector conocido como los patios; indispensable la estabilización de los taludes sobre la carretera y dejar una margen apropiada entre las construcciones y los taludes.

SECTOR CARRERAS 10 Y 11 Y CALLE 7: se requiere la protección de los márgenes de la quebrada y control de vertimientos a ella. Se recomienda adaptar el área como parque recreacional.

- **IC: AREAS URBANIZADAS CON PROBLEMA:** hacen parte de áreas mayores que presentan serias evidencias de inestabilidad y que requieren de intervención.

BARRIO SANTA INES: se requiere control de las aguas servidas en la parte posterior de las viviendas y protección de los márgenes de la Quebrada La Magdalena.

SECTOR DEL ESTADIO Y LICEO APIA: requiere control de vertimientos de aguas de escorrentía y de los nacimientos superficiales, instalación de filtros y drenes, conducción de aguas de drenaje del Estadio a lugar seguro.

SECTOR HOGAR INFANTIL: se requiere control del vertimiento de aguas servidas de las viviendas aledañas, captación de las aguas aflorantes en el extremo oriental del talud, revisión del sistema de alcantarillado, obras de contención de la banca de la carretera, mediante coordinación con INVIAS.

ARTICULO 72. CATEGORIA II: AREAS CON POTENCIAL URBANISTICO.

- IIA: AREAS CON POTENCIAL URBANISTICO SIN PROBLEMAS DETECTADOS:

SECTOR DE EL CLAVEL: requiere conservación y medidas de tratamiento entre los ramales de la quebrada El Clavel.

SECTOR DE AGUALINDA: localizado cerca del establo, requiere ser técnicamente adecuado teniendo en cuenta estudios geotécnicos.

- II B: **AREAS CON POTENCIAL URBANISTICO CON RESTRICCIONES:** parte del sector de El Clavel y parte sur oriental del área urbana que requieren adecuación y estabilización.

ARTICULO 73. CATEGORIA III: ZONAS DE CONSERVACION:

- III A. **ZONAS DE CONSERVACION Y VIGILANCIA:** representan la mayor parte del área suburbana. No requieren intervención pero requieren medidas de control y técnicas de cultivo.

- III B. AREAS NO URBANIZADAS CON PROBLEMAS DE ESTABILIDAD:

SECTOR DE EL MUÑECO: localizado en la carretera de acceso al Municipio entre las Quebradas, La Frontera y La Magdalena. Requiere un estudio detallado para implementar medidas de estabilidad y control, para lo cual se coordinará con INVIAS.

SECTOR DE EL COLEGIO SANTO TOMAS: comprende las áreas de la parte posterior del colegio, entre el camino que cruza la Quebrada Agualinda y la carretera a Pueblo Rico. Se requiere para su estabilidad, actividad agrícola tecnificada, captación de aguas, revisión de sistemas de alcantarillado, prácticas de reforestación, coordinando con INVIAS.

POTREROS LOCALIZADOS AL NORTE Y SUR DE LA CARRETERA AGUALINDA: requieren un manejo especial, como la adopción de sistemas de

producción silvopastoriles, considerándose como zona de conservación y vigilancia.

SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 74. REDES SUBTERRANEAS. A partir de la aprobación del presente Acuerdo, las redes correspondientes a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, tales como energía eléctrica, telefonía, acueducto, alcantarillado, gas y aseo entre otros, deberán ser proyectados, calculados y ejecutados de forma subterránea para los nuevos procesos urbanísticos y en lo posible las vías de la malla vial principal deberán ser utilizadas como corredores de servicio.

ARTICULO 75. COBERTURA DE SERVICIOS. La Administración Municipal garantizará e implementará las acciones pertinentes para que se dé estricto cumplimiento a la ley 142 de 1.994 que regula la prestación de los servicios públicos, a fin de lograr mejor calidad y cobertura en el suministro adecuado.

ARTICULO 76. PERÍMETROS SANITARIO Y URBANO. A partir de la aprobación del presente Acuerdo, el perímetro sanitario será igual al perímetro urbano. Por lo tanto no se podrán urbanizar zonas a donde el perímetro sanitario definido por el municipio no corresponda a zonas del perímetro urbano. Los nuevos procesos de urbanización y ocupación que pretendan llevarse en las zonas de consolidación urbana deberán ser dotadas de toda la infraestructura que se requiere, incluyendo transporte, tratamiento y disposición final de aguas residuales según definición del presente acuerdo, el constructor correrá con los costos de habilitación de los terrenos a ser intervenidos previo a la construcción de las redes principales de servicios públicos por parte del municipio.

ARTICULO 77. DESEMPEÑO DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS. La Administración Municipal, garantizará la prestación efectiva del servicio de acueducto, vigilando que las Empresas Públicas asuma todas las responsabilidades que derivan de su función, tal como costos de construcción, mantenimiento y tendida de nuevas redes, en busca siempre de una cobertura total del servicio al suelo urbano.

ACCIONES ESTRATEGICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO EN EL SERVICIO DE ACUEDUCTO. Para garantizar la adecuada prestación y cobertura del servicio de acueducto y agua potable, la administración municipal realizará por los menos las siguientes acciones estratégicas en el corto y mediano plazo:

- Posibilitar los medios necesarios para que las Empresas Públicas Municipales realicen los estudios pertinentes para definir nuevas fuentes de captación de agua, como solución actual y futura, teniendo como base las principales fuentes hídricas del municipio.
- Ampliación de la cobertura de la Planta de Tratamiento existente en el Municipio para permitir el acceso directo del servicio a los barrios Santa Inés y el Clavel y en general para toda la zona urbana.
- Contratar el plan maestro de acueducto a corto plazo y su ejecución en el mediano y largo plazo.

ACCIONES ESTRATÉGICAS EN EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO.

- Las Empresas Públicas Municipales tramitarán ante entidades del nivel nacional e internacional la cofinanciación de la construcción de una planta de tratamiento para las aguas servidas del Municipio, así como contratar el plan maestro de alcantarillado a corto plazo y su ejecución en el mediano y largo plazo.
- Con el objeto de sanear las principales vertientes o quebradas que surten los acueductos del municipio, la Administración Municipal implementará conjuntamente con las Empresas Públicas y gestionará ante el Comité de Cafeteros, los proyectos necesarios para disminuir los niveles de contaminación por el vertiendo aguas negras o aguas mieles a las fuentes de descarga.

Se debe contratar el Plan Maestro de Alcantarillado a corto plazo y su ejecución en el mediano plazo.

ARTICULO 78. SISTEMA DE ENERGIA ELECTRICA. La Administración Municipal garantizará, en estricto cumplimiento de la ley 142 de 1.994, las condiciones adecuadas a las entidades interesadas en generar, transmitir y comercializar energía eléctrica, para que el Municipio cuente con una adecuada cobertura, Promoviendo los proyectos necesarios para mejorar la capacidad del servicio.

ARTICULO 79. SERVICIO DE TELEFONIA. La Administración Municipal garantizará, en estricto cumplimiento de la ley 142 de 1.994, las condiciones adecuadas a las entidades interesadas en el suministro de redes y líneas telefónicas, para que el Municipio tenga cobertura total.


ARTICULO 80. SERVICIO DE ASEO. La Administración Municipal por medio de las Empresas Públicas seguirá garantizando la prestación del servicio del manejo integral de residuos sólidos domésticos e industriales, impulsando las estrategias pertinentes a fortalecer la calidad del servicio.

ACCIONES ESTRATEGICAS DE CORTO PLAZO PARA EL MANEJO Y DISPOSICION FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS URBANOS. Los desechos sólidos se continuarán disponiendo en el relleno sanitario ubicado en la Vereda San Carlos, para lo cual la administración municipal hará las gestiones necesarias por alargar la vida útil del actual relleno sanitario.

ARTICULO 81. ESCOMBRERAS. La administración municipal en un lapso no mayor de seis meses contados a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, adecuará el lote ubicado en la Vereda Baja Campana para la escombrera municipal, teniendo en cuenta la regulación que sobre ellas hace la Resolución 541 de 1.994 emanada del Ministerio del Medio Ambiente.

ARTICULO 82. SERVICIO DE GAS DOMICILIARIO. La administración municipal velará porque las redes de gas domiciliario instalado por empresas públicas o particulares se ajusten a las condiciones técnicas de seguridad del servicio y velará porque se observen medidas para mitigar los riesgos derivados de las condiciones geológicas y geomorfológicas del municipio.

ARTICULO 83. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVO.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), y, en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.


La administración municipal velará y evaluará periódicamente la eficacia y eficiencia en la prestación de estos servicios, la calidad de sus infraestructuras y su funcionalidad espacial para alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o poblacional posible.

ARTICULO 84. DISEÑO DE EQUIPAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los equipamientos colectivos que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas


ARTICULO 85. EQUIPAMIENTOS EN NUEVAS ÁREAS DE URBANIZACIÓN. Los nuevos desarrollos urbanos deberán contener las áreas y equipamientos colectivos a que se hace mención en el presente capítulo de acuerdo al número de habitantes, según lo reglamentado en la normativa municipal de urbanización.

ACCIONES ESTRATEGICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO CON RELACIÓN A LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

- a. La administración municipio gestionará el diseño y construcción de la terminal de transportes veredal e intermunicipal.
- b. Remodelación de la planta física de la plaza de mercado y matadero

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- c. Optimización del centro de acopio
- d. Reparación y mantenimiento de los centros educativos municipales
- e. Iluminación de canchas múltiples
- f. Terminación Casa de la Cultura.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


CAPITULO II

INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACION ARQUITECTONICA

ARTÍCULO 86. DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas de un municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

ARTÍCULO 87. ESTABLECIMIENTO DE UN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Las áreas de conservación urbanística se establecen por la necesidad de preservar algunos sectores de las poblaciones que poseen gran calidad ambiental, formal y volumétrica, las cuales se constituyen en áreas representativas del desarrollo urbanístico del poblado, o que han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y dimensional. El presente TITULO delimita y establece los parámetros generales de conservación de un área específica del Municipio de Apía, caracterizada por la presencia de conjuntos e inmuebles en su mayoría de arquitectura en Bahareque y Tapia. Sus disposiciones están dirigidas a la conservación y recuperación de los valores urbanos, arquitectónicos, documentales, paisajísticos y ambientales.

ARTÍCULO 88. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN. Se define como Área de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño al parque de Bolívar de la población, delimitado en sus extremos por las carreras 6 y 12 y las calles 5 y 11.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 89. Están sujetos a la presente norma los inmuebles ubicados en las Manzanas descritas en el Artículo anterior, tanto los declarados de Valor Cultural, como el conjunto de espacios de uso público y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan entre estos. Por consiguiente, se reglamentan todas las intervenciones que hayan de realizarse en dicho ámbito: obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos, y, en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados.


DEFINICION Y REGLAMENTACION DEL AREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL

ARTÍCULO 90. DEFINICIÓN DE AREAS DE INFLUENCIA. Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

ARTÍCULO 91. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA. En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

- a) Las edificaciones con sus fachadas y volumetrías.
- b) La escala general del sector.
- c) La calidad ambiental y urbana.
- d) El espacio público existente.

Parágrafo 1º. Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño, la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada de los inmuebles patrimoniales tales como:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ritmo, tipología y proporción de vanos, remates, cubiertas, aleros, materiales y colores.

Parágrafo 2º. Toda nueva construcción, adición o intervención en las edificaciones existentes en dichas áreas deberán dar continuidad a las características propias del área en que se encuentra, con relación a criterios enunciados en el Parágrafo anterior.

ARTÍCULO 92. SUBDIVISIÓN Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y si la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y sus decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

- a) Vivienda.
- b) Actividades institucionales.
- c) Usos mixtos de vivienda, comercio y servicios, siempre y cuando dicha destinación no afecte el valor patrimonial de las mismas.

ARTÍCULO 93. TRAZADO URBANO. En el Área sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTÍCULO 94. RETROCESOS DE FACHADAS. Los retrocesos en fachadas solo se realizarán en los costados de cuadra en donde con anterioridad a este acuerdo, estos se hayan efectuado en por lo menos un 60% de la totalidad del perfil. En caso contrario la paramentación deberá ajustarse a la predominante y a las disposiciones establecidas para los inmuebles de Valor Cultural.

ARTÍCULO 95. RECUPERACIÓN DE PARAMENTO ORIGINAL. Los inmuebles localizados en las manzanas comprendidas por el Área de Conservación que no sean de Valor Cultural, que hayan efectuado el retroceso y cuyo costado lo presente en un porcentaje menor al sesenta por ciento, podrán recuperar el paramento original cumpliendo las normas establecidas para este tipo de intervenciones en esta reglamentación.

Artículo 96. PARQUES. En los parques sujetos a tratamiento de conservación, en adelante no podrán introducirse modificaciones a ninguno de los elementos constitutivos que lo conforman, sin autorización previa de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

Parágrafo 1º. Cualquier intervención que se efectúe en calzadas, andenes, zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y demás elementos del espacio público que no sean considerados como de valor cultural pero que afecte a estos, deberá someterse a las especificaciones que determine el Plan Parcial de Conservación del sector; antes de su aprobación en los términos del Decreto 1507, cualquier intervención en el espacio público, deberá ser autorizada por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, atendiendo a los parámetros establecidos en la presente norma.

Parágrafo 2º. Cualquier obra de recuperación de andenes, plazas y plazoletas deberá prever la renovación, ampliación de redes de servicios públicos y la construcción de cárcamos para conducción de redes de energía, telefonía y gas domiciliario; dichas obras deberán estar en acuerdo con los lineamientos

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


establecidos por las empresas que presten los servicios en el municipio, para procurar la liberación de redes de infraestructura de servicios, que afecten de manera directa la apariencia de los inmuebles y conjuntos de Valor Cultural, además de los inmuebles de acompañamiento que conforman el Área de Conservación.

ARTÍCULO 97. REGLAMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR PARA FACHADAS EN LAS ARREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los inmuebles de valor cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Área de Conservación y de influencia.

ARTÍCULO 98. ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS. Deberán integrarse al ritmo existente de vanos ya sea de manera vertical u horizontal, sin alterar el mismo, dejando libre el zócalo. No podrán cubrir elementos constructivos ni decorativos permitiéndose solo en el primer piso. En todas las edificaciones se permiten únicamente avisos de identificación de locales, a razón de máximo uno por cada local. Cuando éste se encuentra en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso.

ARTÍCULO 99. ANUNCIOS PERPENDICULARES A LA FACHADA. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

ARTÍCULO 100. AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED. Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse solo en primeros pisos.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 101. AREAS DESTINADAS PARA AVISOS Y CARTELES.

La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijen carteleras y avisos hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial de Conservación para el sector.

Parágrafo. Sé prohíben los avisos promocionales o de publicidad de cualquier tipo en todas las edificaciones.

ARTÍCULO 102. OTROS AVISOS NO PERMITIDOS.


No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las empresas de servicios públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público urbano. Igualmente sé prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

ARTÍCULO 103. PARASOLES O MARQUESINAS.

Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles de Valor Cultural Niveles Uno (1) y Dos (2), lo mismo que la construcción de elementos anexos a las fachadas, que alteren el orden original y composición de las mismas.

ARTÍCULO 104. ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.

Para todas las edificaciones de Valor Cultural, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos debe estar debidamente justificado y su reemplazo deberá hacerse teniendo en cuenta las especificaciones, materiales y tipologías originales.


<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 105. LOCALES. Todos los locales ubicados dentro de las edificaciones de Valor Cultural deberán acogerse a las normas y disposiciones que se establecen para cada una de ellas, de acuerdo a su nivel de conservación. Todo nuevo local o intervención en los existentes, deberá ajustarse a la presente reglamentación y especialmente propender por la conservación y recuperación de la fachada de la edificación.

ARTÍCULO 106. OTRAS DISPOSICIONES. En el Área de Conservación se prohíbe:

- a. La Instalación de antenas parabólicas o de televisión satelital, en sitios visibles desde el exterior; deberán instalarse en patios o lugares que no afecten la morfología urbana y el aspecto de las edificaciones.
- b. Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento. Solo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, disponiendo como mínimo de un metro con veinte centímetros desde los extremos del predio, respetando una altura libre que promedie las alturas de entepiso de los predios colindantes y si el volado no sobrepasa los ochenta centímetros. Se restringen los balcones y los voladizos cerrados y su propuesta se analizará con base en las características particulares del área y su relación con la edificación patrimonial.
- c. Los volúmenes y elementos tales como tanques, maquinaria para ascensores y similares, que no se integren a las edificaciones dentro de su conjunto volumétrico.

ARTÍCULO 107. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Área de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

En el caso de inmuebles de Valor Cultural declarados Monumento Nacional, la altura de estos será tomada como referencia para establecer la altura máxima general de la manzana en que se ubiquen, así como del perfil de manzana que se ubique al frente de los mismos. Para los inmuebles de Valor Cultural Niveles uno (1) y Dos (2) ubicados por fuera del Área de Conservación, la altura de estos será tomada como referencia, para establecer la altura máxima de los predios colindantes.

Parágrafo. Para los efectos del presente Artículo se entiende por aprovechamiento urbanístico aquel definido por el Parágrafo único del Artículo 3º del Decreto 1599 de agosto de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 108. AREAS DE INFLUENCIA POR FUERA DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN. Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del Área de Conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces y la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Toda nueva edificación, propuesta de intervención en sus edificaciones existentes, incluyendo la demolición de alguna construcción o intervención sobre su espacio público, se determina como de tratamiento especial sobre el cual las entidades mencionadas, podrán establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de la edificación de valor patrimonial, con respecto a su entorno urbano.

ARTÍCULO 109. IDENTIFICACIÓN POSTERIOR DE AREAS E INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. La administración municipal podrá hacer la identificación posterior de otras áreas en donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deban preservarse, como

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

testimonio del desarrollo urbano de la población, a las cuales les será aplicable la reglamentación sobre ellas establecidas en el presente Acuerdo, asegurando así su conservación.

Para los efectos del presente Artículo el ejecutivo municipal dispondrá de un término de doce (12) meses contados a partir de la aprobación y sanción del presente acto administrativo.


COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISION.

ARTÍCULO 110. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN PARA LAS AUTORIDADES. Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del Área objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.


Así mismo, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, le corresponde a la entidad territorial la declaratoria y manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito municipal, en los términos del Artículo 8 de la Ley 397 de 1997.

ARTÍCULO 111. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Corresponde a la Alcaldía Municipal de Apía, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

- a) La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.
- b) Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el Área de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- c) Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del Área de Conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Resalara, dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.
- d) Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Área de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o aprobación, al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.
- e) Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.
- f) Autorizar la demolición de inmuebles de Valor Cultural previo visto bueno de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, según la intervención y la competencia asignada por el presente Acuerdo.
- g) Formular y ejecutar los Planes Parciales de Conservación a que se diere lugar, atendiendo los criterios esbozados en el presente Acuerdo, la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial y la Ley 397/97 de Cultura.
- h) Dar traslado de las solicitudes de demolición de los inmuebles considerados de Valor Cultural, al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda para su aprobación, previa a la expedición de la correspondiente licencia.
- i) Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Área de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTÍCULO 112. COMPETENCIAS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Apía, además de las funciones que le son asignadas por el presente Acuerdo, las siguientes con relación al Área de Conservación:


- A. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación.

- B. Estudiar y aprobar las intervenciones y proyectos que se pretendan adelantar en inmuebles de Valor Cultural y de otros inmuebles presentes en las Arreas de Conservación y de influencia, que obligatoriamente deben presentar los particulares y las entidades públicas. La Junta podrá autorizar los siguientes tipos de intervenciones:
 - 1- Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles Nivel 1 de conservación integral.
 - 2- Mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles Nivel 2 de intervención restringida.
 - 3- Mantenimiento de fachadas Nivel 1 de Conservación Integral.
 - 4- Mantenimiento y consolidación formal de fachadas Nivel 2 de Intervención Restringida.
 - 5- Todas las acciones a emprender en los predios sujetos a Reestructuración y Obra Nueva, así como todas las intervenciones en edificios Modernos Consolidados.
 - 6- Las obras de mantenimiento, reparación y consolidación en el espacio de uso público del Área de Conservación.

- C. **Probar las solicitudes para la colocación de avisos, vallas y publicidad en el espacio de uso público del Área de Conservación.**

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


- D. Rechazar las solicitudes o proyectos cuando sea el caso, con las observaciones pertinentes y explicando claramente al interesado las razones que obligan a tal negativa.**
- E. Comunicar a la Administración Municipal, la necesidad de ordenar las sanciones que correspondan a aquellos poseedores o propietarios que no observen las disposiciones aquí contenidas.**
- F. Expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar las exenciones a los correspondientes inmuebles, por parte de la Secretaría de Hacienda, tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.**
- G. Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda las solicitudes encaminadas a:**
1. Conceptuar sobre el estado de amenaza de ruina que pueda dar lugar a la autorización de demolición total o parcial en todos los inmuebles de Nivel 1 de Conservación integral y Nivel 2 de Intervención Restringida.
- H. Autorizar las siguientes obras o intervenciones en los inmuebles de Valor Cultural del Área de Conservación y áreas de influencia de inmuebles aislados:**

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

1. Restauración, Adecuación funcional, Consolidación, Liberación y Reconstrucción en inmuebles de Nivel 1 de Conservación Integral.
2. Adecuación funcional, Consolidación estructural, Liberación, Reintegración, Reconstrucción, Ampliación, Subdivisión y Remodelación de Inmuebles Nivel 2 de Intervención Restringida.
3. Consolidación, Liberación, Reintegración y Reconstrucción en los inmuebles Nivel 1 de Conservación Integral de Fachada.
4. Consolidación estructural, Liberación y reintegración en los inmuebles Nivel 2 de Intervención Restringida de fachada.
5. Cualquier intervención puntual o parcial en el espacio de uso público que sobrepase las relativas al simple mantenimiento, reparación y/o consolidación.
6. Conceptuar sobre todos y cada uno de los proyectos que se planteen en los inmuebles considerados en esta Reglamentación como de Conservación Integral e Intervención Restringida y sobre todos los proyectos que el Centro Filial considere necesaria su revisión.

ARTÍCULO 113. COMPETENCIAS DEL CENTRO FILIAL RISARALDA DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

ARTÍCULO 114. COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Es de competencia del Consejo de Monumentos Nacionales, de conformidad a la Ley, aprobar intervenciones en inmuebles declarados

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


Monumento Nacional, de manera previa a la expedición de la licencia o permiso por parte de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 115. LICENCIA DE DEMOLICIÓN POR AMENAZA DE RUINA. Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda cuando se trate de los inmuebles de Nivel Uno (1) y Dos (2), de los que trata el presente Acuerdo y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

Parágrafo. La licencia de demolición de un inmueble de Conservación Arquitectónica, sólo procederá cuando además de cumplidos los requisitos de Ley, se presente el levantamiento arquitectónico completo y registro fotográfico de la edificación, indicando el lugar de las tomas.

CREACION DE INSTANCIAS O INSTITUCIONES PARA EL MANEJO Y CONTROL DE AREAS DE CONSERVACION Y DE INFLUENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTÍCULO 116. CREACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE APIA. Créase la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Apía, como órgano encargado de asesorar al gobierno municipal en todos los aspectos relacionados con la conservación y fomento del patrimonio cultural del municipio, a través de la aplicación de la Ley y el presente Acuerdo.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 117. INTEGRACIÓN DE LA JUNTA. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural estará integrada por los siguientes miembros:


1. El Alcalde o su delegado, quien y preside.
2. La Oficina de Planeación Municipal o el funcionario que haga sus veces.
3. Un representante de las ONG Culturales.
4. El Director de la Casa de la Cultura.
5. Un representante del sector educativo elegido por los jefes de núcleo existentes en el municipio.
6. Un representante de las organizaciones cívicas o comunitarias.
7. Un representante del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTÍCULO 118. PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural sesionará de manera ordinaria una vez al mes y extraordinaria a solicitud de cualquiera de sus miembros. Toda convocatoria se hará por escrito y con mínimo con cinco (5) días de anterioridad e incluirá la agenda u orden del día a tratar para cada reunión.

ARTÍCULO 119. QUÓRUM DECISORIO. Para que las decisiones tomadas por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural sean válidas, se requiere de la asistencia de la mayoría simple de sus miembros.

ARTÍCULO 120. DEL SECRETARIO. La Junta elegirá de entre sus miembros al Secretario, el cual levantará el Acta de cada reunión y la incluirá en el libro de Actas de la Junta, el cual estará al cuidado de la Casa de la Cultura.

ARTÍCULO 121. REMISIÓN DE ACTAS DE LA JUNTA AL CENTRO FILIAL DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES DEL RISARALDA. El Presidente de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural tendrá

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


la obligación de remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda, copia del acta de cada reunión celebrada, en la semana siguiente a su realización.

ARTÍCULO 122. RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, además de las funciones consagradas en el presente Acuerdo, tendrá como responsabilidades las de promover, destacar e impulsar todo tipo de actividades y labores encaminadas a la puesta en valor de todas las expresiones del Patrimonio Cultural, en función del rescate y preservación de la memoria cultural y promoción de la identidad regional.

VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCION

ARTÍCULO 123. DEFINICIÓN DE INMUEBLE DE VALOR CULTURAL. Entiéndase por inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

Parágrafo. Para efectos de la presente Reglamentación se consideran de Conservación Arquitectónica todos los predios con edificios clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), registrados por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Risaralda I.P.A.R., y adoptados por la presente reglamentación,

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

los cuales se ubican en el Área sujeta a tratamiento de Conservación delimitada en el municipio.


ARTÍCULO 124. VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. Los inmuebles de Valor Cultural del municipio de Apía se han clasificado en dos niveles de valoración:

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 1

Los inmuebles que abarca este nivel de valoración son aquellos que se destacan dentro del conglomerado urbano y que conservan intactos sus elementos compositivos originales tanto al interior como al exterior o en un grado de conservación notable, lo que permite su fácil recuperación, al haber sido objeto de intervenciones. Su trascendencia y significación radica en su valor urbanístico, en su configuración espacial (tipología y morfología), en sus elementos arquitectónicos y constructivos, en su autenticidad (costumbres y modos de una época) y en el testimonio histórico que representan (acontecimientos), particularidades que sumadas, los constituyen en documentos esenciales para la configuración de nuestra reciente historia urbana y el sostenimiento de la memoria colectiva de los municipios risaraldenses. Los inmuebles correspondientes al nivel 1 se dividen en inmuebles individuales de Gran Interés Arquitectónico y en fachadas de Gran Interés Arquitectónico:

Bienes inmuebles de Gran interés arquitectónico: Son aquellos inmuebles que conservan sus características y configuración originales dadas en los siguientes aspectos:

- I. Organización espacial (tipología): Tipología residencial. (Tipologías en forma de número)Tipologías especiales. (Modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas). Tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar. (Inmuebles construidos en épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- II. Morfología que comprende los siguientes aspectos: Volumetría, Acabados, Estilo.
- III. Tecnología (Materiales y técnicas constructivas): Bahareque en tierra, Bahareque encementado, Bahareque metálico. Bahareque en tabla. Tapia. Falsa tapia. Otras tecnologías (Concreto – mampostería y acero). Cubiertas en madera rolliza, acerrada o guadua con teja de barro. Otro tipo de cubiertas.
- IV. Elementos simbólicos y decorativos: Carpinterías de madera (Puertas principales y secundarias, Puertas ventanas, Canceles de comedor, Balcones, Aleros, Zócalos, Cielo rasos, Chambranas o barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).Pisos (Baldosa, madera y afinados en cemento con grabados).Forja (Barandas y todo tipo de herrajes).Latonería (Cielo rasos, Zócalos y Canales).

Fachadas de Gran Interés Arquitectónico: Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan intactos o en un grado de conservación notable sus elementos compositivos originales, los cuales, además de poder ser objeto de fácil recuperación en el caso de haber sido intervenidos, se destacan por su grado de elaboración. Dichas fachadas cimientan su importancia en el aporte que hacen a la imagen urbana de los municipios, como fieles documentos que rescatan a nuestros días la memoria de nuestra tradición arquitectónica surgida en la colonización antioqueña. Sus elementos son:

1. Simetría (Disposición de sus elementos).
2. Proporción (Alturas, ritmos de llenos y vanos).
3. Técnica constructiva (Materiales originales).
4. Elementos simbólicos y decorativos (Carpinterías de madera, forja y latonería).

Conjunto de inmuebles Gran Interés Arquitectónico: Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por adosamiento de fachadas e inmuebles de Gran Interés Arquitectónico. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales que albergan valores del nivel dos (2), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL DE NIVEL 2 Bienes inmuebles de interés


arquitectónico: Son aquellos inmuebles que conservan las características arquitectónicas propias de la arquitectura de colonización (Tipología, Morfología y Ornamentación), tanto al interior como al exterior, pero en los cuales no prevalecen las grandes dimensiones, el importante aporte individual a la imagen urbana, y la elaborada ornamentación de los inmuebles del Nivel Uno (1). La gran mayoría de estos inmuebles sustentan su valor en la contribución que hacen al contexto urbano, a partir de la configuración de áreas homogéneas de inigualable valor.

Fachadas de interés arquitectónico: Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan los rasgos distintivos de la arquitectura de colonización, pero que a nivel morfológico y tipológico no sobresalen por sus grandes dimensiones, ni por el detalle y riqueza de la elaboración de sus tipologías ornamentales.

Conjuntos de interés arquitectónico: Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por el adosamiento de fachadas e inmuebles de Interés Arquitectónico y que individualmente no poseen valores arquitectónicos y urbanos notables. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales, que albergan valores del Nivel uno (1), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

Parágrafo 1º. En los Niveles Uno (1) y Dos (2), eventualmente se inscriben inmuebles y fachadas con valores y elementos propios de la Arquitectura Republicana, Premoderna y Moderna, que se conservan de manera excepcional, como documentos irremplazables y claves, dentro del proceso de evolución urbana del municipio, posterior al proceso de colonización.

Parágrafo 2º. Adicionalmente a los inmuebles de Valor Cultural, Niveles Uno (1) y Dos (2), se presentan en las manzanas que conforman las Arreas de Conservación otros inmuebles o predios con las siguientes características:

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


- A. Inmuebles que individualmente no presentan valores arquitectónicos, pero que se encuentran aceptablemente integrados desde el punto de vista volumétrico a los inmuebles de Valor Cultural.**
- B. Inmuebles que no poseen ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir.
- C. Inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Área de Conservación.

Parágrafo 3º. Para efectos de la presente reglamentación los inmuebles clasificados en los niveles Uno (1) y Dos (2), registrados en el anexo # 1 que hace parte integrante del presente Acuerdo, (listado de inmuebles de Valor Cultural de Apía), se consideran de Conservación Arquitectónica.

ARTICULO 125. NIVELES DE INTERVENCIÓN. A cada inmueble ubicado dentro del Área de Conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna una grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble. Los grados de intervención son los siguientes: Conservación integral Intervención restringida Reestructuración Obra nueva.

ARTICULO 126. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Las intervenciones que se adelanten en los inmuebles de Valor Cultural clasificados como de Nivel Uno (1) o "Inmuebles y fachadas de Gran Interés Arquitectónico", se regirán por el grado de intervención denominado de Conservación Integral.

CONSERVACIÓN INTEGRAL


<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIÁ RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIÁ EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de Valor Cultural Nivel Uno (1), los cuales están determinados por su condición de hechos urbanos fundamentales dentro de la estructura primaria del poblado, hecho por el que participan de manera importante de los procesos de transformación del mismo.

Dicho nivel de intervención orienta las acciones a proteger el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistemas constructivos (portantes, muros y estructuras de cubierta), tipologías ornamentales y a enfatizar su valor si es el caso, además de garantizar su conservación en óptimas condiciones; por lo tanto se hace necesario eliminar los agregados de cualquier genero que alteren su percepción o que atenten contra la integridad de sus elementos arquitectónicos más valiosos. Para dichos inmuebles se debe contemplar la posibilidad de su adaptación a nuevos usos, todo ello en función de insertarlos en la dinámica productiva de la población; por lo tanto se permite en estos, adelantar obras de adecuación que no alteren su especialidad, volumetría y ornamentación original. Estas obras deben ser, en todos los casos, amplias y suficientemente justificadas.

ARTICULO 127. INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición. Las obras de adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción deberán tratarse con criterios de restauración, por consiguiente deberán ser presentados a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para que esta a su vez los remita directamente al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda para su estudio y aprobación.

Parágrafo. Intervención de restauración. Tiene como fin conservar y relevar los valores estéticos e históricos de un inmueble de Valor Cultural y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIÁ RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIÁ EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


Es obligatoria la conservación de la distribución espacial general de la fachada, de la estructura física, de los elementos arquitectónicos y decorativos originales y de aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas.

Los elementos que se destinan a reemplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, pero distinguiéndose de las partes originales.

ARTICULO 128. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Apía solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

ARTICULO 129. PUERTAS Y VENTANAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los inmuebles de conservación integral no se podrán abrir ventanas nuevas, clausurar las ya existentes o reemplazarlas. En estos edificios se conservarán las carpinterías de madera, elementos metálicos, postigos, vidrieras y demás elementos representativos del tipo de arquitectura en que se inscriban.

ARTÍCULO 130. INTERVENCIONES EN FACHADAS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


Para el caso de las fachadas de Conservación Integral, la Junta Municipal de Patrimonio Cultural podrá autorizar obras de mantenimiento y consolidación formal. Para otro tipo de obras deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTÍCULO 131. INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA. En adelante las obras que se adelanten en los inmuebles de valor cultural clasificados como de Nivel Dos (2) o inmuebles y fachadas de Interés Arquitectónico, se registrarán por el presente grado de intervención.

INTERVENCION RESTRINGIDA

Este grado de intervención comprende las obras que tienen por objeto a los inmuebles del Nivel Dos (2), los cuales por su valor, deben ser conservados o recuperados. Este nivel de intervención asegura la permanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones normales de habitabilidad o usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado o los componentes típicos del Área de Conservación (formales y volumétricos), que homogeneizan dicho sector urbano. La intervención restringida esta orientada a la conservación de las tipologías existentes, a asegurar la funcionalidad y a mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

ARTICULO 132. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, antes de haber sido intervenido, sea plenamente reconocible. Por ningún motivo se permite su demolición.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 133. MANTENIMIENTO, REPARACIONES LOCATIVAS Y CONSOLIDACIÓN FORMAL EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Apía solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.


ARTICULO 134. INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de Valor Cultural en el Área de Conservación se regirán por el presente grado de intervención.

REESTRUCTURACION

Este grado de intervención comprende las obras dirigidas a aquellos inmuebles que no poseen notables valores arquitectónicos o que no corresponden a las tipologías tradicionales, pero que se integran de manera aceptable al conjunto urbano.

Las intervenciones en inmuebles del Área de Conservación sujetos a Reestructuración, están dirigidas a transformar el inmueble en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al conjunto urbano, tanto en sus aspectos físicos como en su adecuación a usos compatibles que los inserten en las actividades determinadas para el Sector, a mejorar su habitabilidad, a conservar los elementos tipológicos del edificio existente, complementándolos con obras o adiciones que devalen su valor y a aseguren su funcionalidad.

ARTICULO 135. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación,

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTICULO 136. AMPLIACIONES Y SOBRE ELEVACIONES EN EDIFICACIONES SUJETAS A REESTRUCTURACIÓN. Las ampliaciones y sobre elevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración deben ser concordantes con las tipologías del conjunto existentes en el Área de Conservación.


Parágrafo 1º. En caso de demolición total, la nueva edificación deberá adaptarse a las alturas y tipologías existentes en el Área de Conservación y contar con la debida autorización de la Junta Municipal de Patrimonio y las recomendaciones que para el caso ella profiera.

Parágrafo 2. Las alturas en el plano de paramento de los inmuebles de conservación (N-1 y N-2), se utilizaran como referencia para determinar la altura de los inmuebles ubicados en predios sujetos a Obra Nueva.

ARTICULO 137. PREDIOS DE OBRA NUEVA. Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del Área de Conservación, se registrarán por el presente grado de intervención.

OBRA NUEVA

Este grado de intervención para el Área de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin interés cultural alguno, que concuerden con las características y exigencias establecidas para el lugar, como son la ocupación, volumen edificado y la relación con las partes del conjunto urbano en que se inscriban.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 138. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS.

Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Área de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.


EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS

Las intervenciones en Inmuebles modernos consolidados del Área de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, están dirigidas a transformar dichos inmuebles en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al conjunto urbano, especialmente con el interés de recuperar la paramentación original del sector, de conservar, cuando existan, elementos tipológicos valiosos en el edificio y complementarlos con obras o adiciones que favorezcan la unidad arquitectónica y le permitan un uso adecuado en concordancia con los usos y actividades determinadas para el sector en el presente acuerdo.

ARTICULO 139. AMPLIACIONES EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS.

Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volumétricas presentes en el Área de Conservación. Las obras permitidas son: Mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTICULO 140. EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Hacen parte de este nivel todas las edificaciones religiosas incluidas en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico I.P.A.R., elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Regional Risaralda y la Gobernación del Departamento del Risaralda y que para efectos de la presente reglamentación estarán sujetos a tratamiento de conservación arquitectónica.

En dichas edificaciones deberán respetarse rigurosamente sus elementos constitutivos originales, sus componentes estructurales y arquitectónicos, su vigencia estética y documental, sus etapas decorativas y su legado pictórico y escultórico.


No se permitirán cambios en sus cerramientos con materiales diferentes a los que originalmente posea el inmueble. Tampoco la apertura de nuevos vanos de acceso o de iluminación.

Cualquier actividad comercial o de servicio que por algún motivo se pueda desarrollar al interior de ellas, no podrá afectar en ninguna medida el bien patrimonial. No se podrá instalar además ningún tipo de aviso sobre la fachada de la edificación.

ARTICULO 141. ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Se determinarán áreas de influencia alrededor de las iglesias inventariadas, las cuales tienen por finalidad el mantenimiento de su representatividad espacial y volumétrica, además de la exaltación arquitectónica y simbólica en el entorno urbano. Estas deben ser consideradas áreas de estudio y tratamiento específico por parte de la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

El área de influencia esta determinada por los predios colindantes y por los predios que poseen frente sobre la iglesia de **NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO** ubicada en la calle 9 con carrera 9 del área urbana del municipio. Los servicios complementarios a la iglesia como casa cural, despacho parroquial, etc., que hacen parte del área de influencia del templo, deberán acogerse a la reglamentación que para ellas se establezca.

Además de lo preceptuado en los incisos anteriores, para las áreas de influencia de edificaciones religiosas, se tendrá en cuenta lo siguiente:


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

1. En estas áreas la altura de la nueva construcción o adición deberá ser igual a la que presenta la iglesia en su nave principal a nivel del enrase de cubierta.
2. Cualquier construcción que se haga, colindante con dicha edificación religiosa no podrá anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o lateral de la misma. Si existieran estos sobre el lindero en mención, la nueva edificación deberá respetar un mínimo de cinco metros a partir del primer nivel.
3. En el evento de demolición de un inmueble colindante a la iglesia, y el predio resultante estuviera sujeto a tratamiento de Obra Nueva, el nuevo edificio respetará las premisas establecidas en este título.
4. Si la fachada lateral de la iglesia es cerrada, las edificaciones colindantes podrán ser eximidas de los retiros laterales que se exigen en el presente capítulo.
5. La nueva edificación colindante que se proyecte deberá darle continuidad a los alineamientos principales de fachada, definidos por la edificación religiosa.

ARTICULO 142. DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRA PARA EL ÁREA DE CONSERVACIÓN E INMUEBLES AISLADOS DE VALOR CULTURAL. Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de Valor Cultural y otros presentes en el Área de Conservación son los siguientes:

1. OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS

Son las obras tendientes a la preservación de los inmuebles de Valor Cultural que hacen parte integral del Área de Conservación del municipio, cuya periodicidad está sujeta a la conservación de los valores arquitectónicos en riesgo, sea por agentes ambientales (humedad,

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

parásitos, patógenos) o por otros efectos propios del deterioro. Estas obras de conservación se dividen en:

A. Mantenimiento.

Son las obras relacionadas con la reparación y mantenimiento de los elementos existentes: no se debe afectar la estructura portante, los sistemas constructivos, la distribución espacial, las características formales y funcionales. Las acciones permitidas son:


1. Pintura general o parcial (Interior o exterior), conservando los materiales originales y en lo posible planteando los colores usados de manera tradicional en la región.
2. Saneamiento de las estructuras de muros: Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes, provenientes de filtraciones originadas en las cubiertas, fachadas y ventanas.
3. Contra la flora y agentes parásitos localizados en ellas o en sus inmediaciones.

B. Reparaciones locativas.

Son las obras dirigidas a reparar, sustituir o ampliar tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas debido a taponamientos, obsolescencia, fracturas y otros. Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros en donde se incrustarán nuevas tuberías.

C. Adecuación funcional.


Son el conjunto de obras destinadas a adaptar o actualizar funcionalmente el inmueble en relación con usos que no atenten con la preservación del inmueble, ya sean los originales o uno diferente pero compatible con ellos, con la tipología

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

espacial o la vocación del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación, por lo tanto debe ser respetuoso con los elementos y contenidos propios del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:

1. Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
2. Apertura de vanos para puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre que se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
3. Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.
4. Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de Tv. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.
5. Construcción de entrepisos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.

D. Consolidación formal.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Son obras dirigidas a conservar toda o una parte del inmueble, cuando esta ha sido afectada notoriamente por el deterioro en elementos no portantes. Son estos:

1. Pañetes.
2. Molduras exteriores o interiores.
3. Aleros
4. Muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

2. OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS

Son las que se orientan a conservar el inmueble garantizando en forma definitiva, la recuperación de sus valores arquitectónicos y urbanos perdidos y/o su consolidación estructural. Las obras son:

A. Consolidación estructural.


Son las destinadas a garantizar la seguridad y conservación de los inmuebles, mediante la consolidación de los sistemas portantes existentes con respuestas adecuadas.

Las cuales pueden introducir refuerzos o elementos adicionales extraños a la estructura original necesarios para garantizar la estabilidad y preservación del edificio, los cuales deben respetar la percepción de la espacialidad original. Debe preverse el cumplimiento de los códigos de sismo resistencia vigentes. Los elementos que se pueden intervenir son:

1. Cimientos y muros portantes.
2. Vigas, solerás, columnas y pilares
3. Entrepisos
4. Cubiertas
5. Circulaciones verticales

B. Liberación.

Son las obras conducentes a la remoción de adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial del repertorio formal y espacial del edificio de

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Valor Cultural, las cuales atentan contra la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo configuran. Dicho proceso de liberación lo comprenden las siguientes acciones:

1. Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
2. Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
3. Eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
4. Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.
5. Retiro de enchapes sobre muros trabajados originalmente con pañetes de cemento, en el caso de edificios de arquitectura premoderna o moderna.
6. Retiro de pisos que ocultan a los originales


C. Integración.

Son las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido, alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Las acciones pueden ser:

- 1. Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.**
- 2. Restitución de componentes formales faltantes en cornisas, molduras, portadas, etc.**
- 3. Reposición de los valores de la textura de los materiales del inmueble.**
- 4. Restitución de planos de paramento.**

D. Reconstrucción

Son el tipo de obras orientadas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucción son:

- 1. La anástilosis a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.**
- 2. Reconstrucción parcial, para restituir una función a un elemento estructural, como:**
 - **un muro derruido**
 - **el fuste de una columna o un tambor**
 - **un tramo de cubierta colapsado**
 - **reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.**

No se puede realizar la reconstrucción total de un inmueble cuando la destrucción ha sido causada por un desastre natural, sin embargo, en el caso de una demolición deliberada, será necesario considerar este tipo de intervención con un carácter punitivo y sobre bases documentales verídicas.


3. OBRAS DE DESARROLLO

A. Ampliación.

Es la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente. Dadas las particularidades existentes en el Área de Conservación solo se permitirá la sobre elevación con retiro a partir del paramento en inmuebles de Intervención Restringida, para los casos en que sean aprobadas según exigencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

B. Subdivisión.

Es la obra dirigida a obtener unidades de habitación o uso diferenciado en una edificación, sin que por ello se llegue a alterar la unidad arquitectónica antigua. Los copropietarios deberán ponerse de acuerdo en aspectos como el mantenimiento y/o tratamiento de áreas comunes y fachadas.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

C. Remodelación.

Es el tipo de intervención conducente al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende variaciones en la distribución interior y la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, las modificaciones de niveles de entresijos y la creación de entresijos (Mezanines), dentro del volumen.


4. DEMOLICION

Son las obras que dan cuenta del proceso de derribo de un inmueble o de su conjunto con el fin de afectar la densidad, los usos y el diseño estructural existentes.

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS.

ARTICULO 143. REQUISITOS PARA LOS PROYECTOS DE INTERVENCIÓN. En aquellas intervenciones totales o parciales en cualquier predio del Área de Conservación o en las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural se observará el siguiente procedimiento:


- 1. El trámite previo a la elaboración del proyecto será solicitar la delineación urbana, que será expedida por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces. La delineación contiene la dirección exacta del predio, propietario, dimensiones de las vías, andenes existentes y especifica todas las normas del caso para la realización del proyecto, las cuales debe seguir el propietario del inmueble.**
2. Después de realizar el proyecto, el propietario deberá presentar los siguientes documentos:

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- Plano de localización.
- Plano de las plantas acotadas de cada piso en donde se indican los usos y las especificaciones de cada espacio.
- Plano de la planta de cubierta donde se indican los predios adyacentes.
- Planta de cimientos, ejes estructurales y de instalaciones hidráulicas.
- Planos de fachada en donde se ubican también las construcciones adyacentes con dimensiones y especificaciones.
- Plano de los cortes que se consideren necesarios para la definición del proyecto.
- Cuadro de áreas.
- Planos estructurales y estudio de suelos que deben incluir la memoria, firmados por un Ingeniero Calculista debidamente matriculado. Oficio en donde se solicite la debida aprobación del proyecto.
- Certificado de tradición vigente y fotocopia del título de propiedad.
- Recibo de pago del impuesto de construcción.

Parágrafo 1º. Se exceptúan de dicho procedimiento las intervenciones que impliquen exclusivamente el mantenimiento y las reparaciones locativas a que sean sometidas las edificaciones, mientras ellas no involucren la modificación de los elementos arquitectónicos.

Parágrafo 2º. Todos los planos se deben presentar en dos juegos, firmados por el propietario y el Arquitecto debidamente matriculado que diseñó.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Parágrafo 3º. Una vez realizado todos los requisitos anteriores, la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces previo estudio, expide la respectiva licencia de construcción.


ARTICULO 144. REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN NIVELES UNO Y DOS. Además del procedimiento estipulado en el artículo anterior, para los inmuebles de conservación Niveles Uno (1) y Dos (2), se establecen los siguientes requisitos adicionales, necesarios para la expedición de la correspondiente licencia de construcción de acuerdo con los grados de intervención. Para ello se exigen los siguientes documentos que deben remitirse a la instancia establecida en el presente acuerdo para su aprobación:

- A. Planos del estado actual del inmueble de Valor Cultural.
- B. Documentación fotográfica del estado actual del inmueble, a color y localizadas en los planos de levantamiento del estado actual del inmueble.
- C. Cualquier información que solicita la instancia respectiva expresamente.

Parágrafo 1º. En caso de una intervención parcial en el inmueble de Valor Cultural, la documentación anterior deberá hacer énfasis en las áreas a intervenir.

Parágrafo 2º. Para toda adición que se proyecte en las áreas libres del predio del inmueble patrimonial, se exige que los planos del proyecto incluyan la edificación antigua en las plantas, secciones y fachadas. En ellas deberá mostrarse la relación de la adición con la edificación existente: relación en alturas, elementos de fachadas, correspondencia con los elementos característicos del inmueble patrimonial. Los planos deberán incluir además la especificación de usos propuestos para cada área del inmueble.

Parágrafo 3º. En caso de que la intervención en el inmueble patrimonial no afecte la fachada, en la licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previa aprobación de la instancia competente

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

de acuerdo al nivel y grado de intervención determinados para el inmueble, se dejara constancia de esta situación.


ARTICULO 145. REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN FACHADAS. Para la aprobación de proyectos de intervención en fachadas valoradas en los Niveles Uno (1) y Dos (2), deberán presentarse ante la Oficina de Planeación Municipal, para su remisión de acuerdo al tipo de obra a la instancia competente, los siguientes documentos:

- A. Planos con el levantamiento de fachadas actuales de la edificación con la especificación de materiales y colores que esta presenta en la actualidad.
- B. Planos de fachadas, incluyendo el proyecto de intervención a realizar con sus especificaciones de materiales y colores.
- C. Fotografías a color de la edificación, que permitan apreciarla en su totalidad y respalden la información de los planos.

Parágrafo 1º. En caso de presentarse un proyecto de intervención al interior del inmueble que no afecte la fachada objeto de conservación, la respectiva licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dejara constancia de esta situación.

Parágrafo 2º. En la presentación del proyecto, en el caso que el inmueble así lo requiera, el interesado deberá proponer los elementos adicionales de fachada, tales como avisos, con sus respectivas especificaciones, para ser sometidos a estudio por parte de la instancia determinada en el presente título.

ARTÍCULO 146. REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA NUEVA. Los proyectos para obra nueva

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

localizados en predios pertenecientes al Área de Conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

Parágrafo. Cuando los proyectos que se presenten sobrepasen las normas contempladas en esta reglamentación, o cuando el estudio de dichos proyectos, por su complejidad e importancia lo ameriten, deberán ser aprobados por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda.


DE LAS SANCIONES URBANISTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTICULO 147. CONTROL. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto 1052 de 1998, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control sobre las actuaciones de los propietarios, poseedores o tenedores de inmuebles de Valor Cultural, con el fin de asegurar el cumplimiento del tratamiento de Conservación Arquitectónica que trata el presente título.

ARTICULO 148. RÉGIMEN GENERAL DE SANCIONES. Los poseedores, propietarios, tenedores y usuarios en general de los inmuebles de Valor Cultural, están sujetos al deber de su conservación.

En lo pertinente se observara el régimen contenido por infracciones al deber cuidar, contemplado en los Artículos 104, 105, 106, 107, y 108 de la Ley 388 de 1.997, y sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales a que haya lugar por los infractores, por la destrucción del Patrimonio Cultural de la Nación.


Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 149. SANCIONES URBANÍSTICAS. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 86 del Decreto 1052 de 1998, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien para el efecto las graduara de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- a. Para quienes demuelan inmuebles declarados de Conservación Arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y secamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.
- b. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de Valor Cultural, Histórico o Arquitectónico, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.
- c. No podrá reedificarse hasta tanto se apruebe el proyecto que sustituya, a satisfacción de las autoridades nacionales y locales de conservación, el valor arquitectónico destruido; dicho proyecto deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que lo ordena. Una vez en firme la resolución que autoriza el proyecto, surge para el infractor él deber de reedificar o restituir el valor arquitectónico destruido en el lapso que disponga la autoridad competente.
- d. Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción esta no se hubiere iniciado, las obras se acometerán por el municipio a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

En los eventos que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.


ARTICULO 150. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER CUIDAR. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores y tenedores de inmuebles de Conservación Cultural, Histórica y Arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento y/o reparación de los inmuebles.

Los dueños o tenedores de inmuebles de conservación que omitan el deber mantener y/o reparar el inmueble serán requeridos por la administración para que en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la providencia correspondiente, realicen las obras de mantenimiento y/o reparación necesarias.

El incumplimiento de lo ordenado acarreará una multa equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada mes de retraso en la ejecución del mantenimiento o reparación del inmueble.

ARTICULO 151. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 88 del Decreto 1052 de 1998 y en concordancia a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y Arreas de Conservación que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir del acto administrativo 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 4º. 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

ARTICULO 152. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE AVISOS. Los responsables de los avisos, vallas y publicidad exterior visual en el Área de Conservación del municipio y áreas de influencia de bienes

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

inmuebles de Valor Cultural que no adecuen tales elementos a la presente reglamentación dentro de los seis meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, pagarán una multa equivalente medio salario mínimo mensual legal vigente por cada mes de incumplimiento.

ARTICULO 153. PLAN DE ADQUISICIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD. El municipio podrá declarar de Utilidad Pública e Interés Social y podrá adquirir, mediante enajenación voluntaria o expropiación en los términos del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los inmuebles considerados de Valor Cultural Nivel Uno (1), siempre que lo considere indispensable para la preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

ARTICULO 154. UTILIZACIÓN PROVISIONAL SOBRE EL ÁREA DE PREDIOS DEMOLIDOS. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al Área de Conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que estén ubicados por fuera del Área de Conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 155. CLASIFICACION DE INMUEBLES SOMETIDOS AL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA. (ver anexo I y II)

CAPITULO III

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE APIA - RISARALDA

ARTICULO 156. REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO. Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal del municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.


ARTÍCULO 157. ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PATIOS. Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio albergando actividad humana. Puede existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

A: Distancia entre paramentos opuestos con ventanas.

B : Distancia entre paramentos con ventana y muro ciego.

Pisos	No. B.	No. (Mts.)	Altura Area. (Mts.)	A (Mts.)
	(M2)			
	1		3.00	3.00
		2.50	7.50	

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

	2	6.00	3.50
3.00		10.50	
	3	9.00	4.00
3.50		14.00	
	4	12.00	4.50
4.00		18.00	


ARTÍCULO 158. NORMAS MÍNIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION. Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón – comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal.

Para los cuartos de baño se aceptará una ventilación por medio de un buitrón cuya área libre no podrá ser menor de 0.30 m², siempre y cuando no exista otra alternativa de diseño.

La distancia entre cualquier punto de un espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser mayor de 6.00 metros.

ARTÍCULO 159. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES. La altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 mts. La altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 mts. promedios en ambos casos.

ARTICULO 160. PARAMENTOS DE CONSTRUCCIONES EN SERIE. Cuando se desarrollen construcciones en serie o contiguas, deberá existir la

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


continuidad en las alturas, parámetros y voladizos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en uno de los sectores de la urbanización deberán empatar recíprocamente con las alturas y parámetros de las construcciones vecinas preexistentes, y las paredes quedarán en forma independiente.

ARTICULO 161. CERRAMIENTOS DE LOTES O PREDIOS. Todos los lotes o predios existentes en la zona central de uso múltiple deberán estar determinados y definidos por cerramientos, los cuales deben ir en ladrillo farol, acordes con la escritura vigente. El cerramiento hacia la vía debe tener una altura mínima de 2,20 Mts.

NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS.

ARTÍCULO 162. MAMPOSTERÍA ARRIOSTRADA El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el departamento y a la vez ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1997 y al Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente).

Son estructuras en mampostería arriostrada aquellas construidas en ladrillo o bloques de cemento ensamblados mediante pega, rigidizadas con vigas y columnas de concreto reforzado.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 163. 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 a sus expensas subcimentar 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 como de la excavación, deben ser transportados y depositados en sitios señalados previamente por la Oficina de Planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano.

ARTÍCULO 164. FUNDICIONES

a. Fundiciones de muros de carga.


La fundición de los muros de carga y de los muros perimetrales consistirá como mínimo en una zapata contigua de concreto ciclópeo con las siguientes dimensiones:

Ancho:	0.60 mts
Altura:	0.40 mts.

La proporción ancho, sobre altura deberá mantenerse menor o igual a 1.5.

b. Fundiciones de muros divisorios.

La fundición de los muros divisorios (no cargueros) consistirá en una zapata continua en concreto ciclópeo manteniendo las siguientes dimensiones:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

El sobrecimiento, o porción de muro entre el nivel de fundación y el nivel del primer piso útil, deberá construirse de acuerdo con los siguientes requisitos.

**Materiales: Ladrillo o bloque de cemento, macizos.
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 soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.**

Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 metros, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.


La porción del 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 las recomendaciones.**

ARTÍCULO 165. MUROS

a. Espesor de los muros.

Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 metros sin incluir el revoque.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 m con vigas de amarre y columnas.


b. Longitudes, altura y confinamiento.

Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.50 metros.

La altura máxima de entrepisos no excederá de 3.00 metros.

Las aberturas en los muros confinados de carga y transversales que hagan parte del sistema de resistencia sísmica, deben cumplir:

- **El área total de aberturas no debe ser mayor del 35 % del área del muro comprendido entre amarres horizontales y verticales.**
- **La suma de las longitudes horizontales de las aberturas entre amarres verticales del muro no debe ser mayor de la mitad de la distancia entre los mismos amarres.**
- **La distancia horizontal entre el borde de una abertura y la esquina del muro debe ser más de una cuarta parte de la altura de la abertura.**
- **La separación horizontal entre aberturas debe ser mayor que la mitad de la menor altura de las aberturas, pero no menor de 50 cms.**
- **La separación vertical entre aberturas debe ser mayor que la mitad del ancho de la abertura mayor pero no menor de 50 cms.**

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

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 1,5 cm. aproximadamente.
La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible, en ángulo recto.**

d. Dinteles en vanos de puertas y ventanas.


**En lo vanos de puertas y ventanas se debe construir una viga (dintel) de tal manera que sus extremos se apoyen sobre la parte superior del muro, en una longitud igual a la mitad de la longitud horizontal del vano, pero nunca inferior a 0.50 m.
El dintel tendrá las siguientes características:**

- **Ancho: Igual al ancho del muro.**
- **Altura: 0.20 m.**
- **Armadura: 4 varillas de 1/2 “ de alta resistencia.**
- **Traslapos: 3/8” cada 0.15 m y 0.20m. teniendo en cuenta los tercios.**

ARTÍCULO 166. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO

a. Vigas de amarre.

Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIÁ RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIÁ EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar le entrepiso.
- En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
- A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 metros.

Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

Materiales:

- **Concreto:** 1: 2: 3:
- **Armadura mínima:** 4 varillas de ½ “ en toda la longitud.
- **Traslapos:** 3/8 “ cada 0.15 m. Y 0.20m, distribuido en tercios.

Dimensiones mínimas:


- **Ancho:** espesor del muro.
- **Altura:** 0.20 m.

Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.

Las armaduras de vigas que se interceptan deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0.40 m.

b. Columnas de amarre.

Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- 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 de o 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 ½ “ en toda su longitud.
- **Flejes:** 3/8 “ cada 0.15 m. y 0.20m distribuido en tercios.

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 superior, así como con la vigas intermedias con las cuales se intersecta.

En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90° .

El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de construidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

ARTÍCULO 167. **PISOS.** Inicialmente se construye un relleno de recebo y/o afirmado compactado de un espesor de 0.10 metros. Se impermeabiliza este relleno en toda el área con polietileno y luego, al nivel de sobrecimiento se construye una placa de concreto 1: 2: 3: de 9 cm. de espesor.

ARTÍCULO 168. **ENTREPISOS.** Podrán construirse en madera, prefabricados de concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

a. **Entrepisos de madera.**


Se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos.

Dar arriostramiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de un metro.

Anclar las vigas de madera a la viga de amarre.
Las maderas deberán ser inmunizadas.

b. **Entrepisos en concreto.**

Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


Los entresijos de prefabricados de concreto o de concreto reforzado vaciado en sitio se construirán monolíticamente con la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los requisitos mínimos siguientes:

- **Luz máxima entre apoyados: 4.00 m.**
- **Requisitos de diseño y construcción: de acuerdo con un plano detallado firmado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Tecnólogo Civil y registrado por la Oficina de Planeación Municipal.**

ARTÍCULO 169. TECHOS. La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes de guadua, madera o metálicas, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que el producirá un temblor en dirección perpendicular a su plano.

En todo caso deben evitarse la construcción de cubiertas planas o terrazas en concreto.

NORMAS MINÍMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS EN TUBERIA DE P.V.C.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 170. NORMAS BASICAS. 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 1500 o Código Colombiano de Fontanería.

ARTÍCULO 171. REDES DE AGUA POTABLE. Todas las edificaciones destinadas a vivienda, centros educativos, oficinas, fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

ARTÍCULO 172. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

ARTÍCULO 173. SUMINISTRO PRIVADO. Cuando no exista sistema de suministro público de agua, 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 juicio de la autoridad sanitaria.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 174. CONCESIÓN DE AGUAS. De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, CARDER, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

ARTÍCULO 175. DISTANCIA ENTRE TUBERÍAS. Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas negras. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente ni inferior a 25 cm. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cm.

ARTÍCULO 176. ELEMENTOS ESTRUCTURALES. Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones de la ley 400 de 1997, el Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes.

ARTÍCULO 177. 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 la entidad encargada del servicio.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIÁ RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIÁ EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTÍCULO 178. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO. Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 179. CONDICIONES TECNICAS DE LOS DESAGÜES. Los desagües finales se colocarán 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.

ARTÍCULO 180. CRUCE DE TUBERÍAS. Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cm, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

ARTÍCULO 181. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.

- a. Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45°.
- b. La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1 %. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cm (3”), la pendiente mínima de estos será de 2 %.
- c. Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

1. El diámetro mínimo del tubo que recibe la descarga de un inodoro será de 10 cm. (4”).
2. El diámetro de un bajante no podrá ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.
3. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no podrá ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

ARTÍCULO 182. **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.

ARTÍCULO 183. **DESCOLE 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 45 cm. En caso de ser mayor, podrá hacerse a 90° .
- b. La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estanca.
- c. La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1 % y el 10 %.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- d. El tubo de desagüe que se va a conectar la alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad no menor de 80 cm.
- e. El diámetro mínimo de la conexión al colector de será de 15 c (6").

ARTÍCULO 184. **DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.**

- a. Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas negras y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberán ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado de aguas lluvias.
- b. Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.
- c. Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la ultima cámara de inspección del edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público.
- d. En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes así: uno para aguas negras o servidas y otro para aquellas lluvias.

ARTÍCULO 185. **APARATOS DE FONTANERÍA.** El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

proporcionados al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación:

a. Vivienda:

Toda vivienda o apartamento estará dotado por lo menos de un baño, con un sanitario, de un lavamanos y de una ducha o bañera.

La cocina dispondrá de un lavaplatos y en sitio aparte deberá instalarse un lavadero para ropas. En el caso de edificios con apartamentos de un dormitorio o tipo estudio, podrá omitirse el lavadero, siempre que se instalen estos aparatos en sitio techado dentro del edificio, en proporción no menor de uno por cada 3 apartamentos.

b. Oficinas y locales para comercio:


En cada local con área de hasta 60 M2 se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.

En locales con área mayor de 60 M2 , se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo al TÍTULO III, norma ICONTEC 1500.

c. Restaurantes, cafeterías, bares, fuentes de soda y similares.

Los locales con capacidad para no más de 15 personas, tendrán como mínimo un cuarto de aseo dotado de un sanitario y de un lavamanos. Cuando la capacidad sobrepase de 15 personas, dispondrán de cuartos separados para hombre y mujeres, de acuerdo al título III de la norma ICONTEC 1500.

ARTÍCULO 186. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


- a. **Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua.**
- b. **Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.**
- c. **En los locales de aseo para uso público, los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados d carácter privado.**

ARTÍCULO 187. **NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones, deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC.

ARTÍCULO 188. **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.

ARTÍCULO 189. **INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION.** 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.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


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.

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

ARTÍCULO 190. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES. A partir de la fecha toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de Permiso de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 191. DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES PUNTUALES. Para la obtención del permiso de construcción para edificaciones puntuales, el solicitante deberá diligenciar los siguientes documentos:

- a. **Concepto de localización.**
- b. **Demarcación de hilos y niveles.**
- c. **Certificado de disponibilidad de servicios públicos.**
- d. **Planos del proyecto.**
- e. **Presupuesto de la obra.**

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


f. Certificado de tradición del inmueble.

ARTÍCULO 192. DEFINICIONES. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- **Permiso de construcción:** se considera permiso de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente para ejecutar cualquier construcción una vez cumplidos los requisitos establecidos.
- **Edificación puntual:** es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.
- **Reforma mayor:** es el proceso de sanear o reparar un edificación alterando uno o varios de los siguientes parámetros: densidad, área, uso y sistema estructural, siempre que el área de reforma sea mayor de 50.00 M2.
- **Concepto de localización:** Es la verificación por parte de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.

El concepto de localización positivo es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.

- **Demarcación de Hilos y Niveles:** Es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en el pueda realizarse y la vía pública en acuerdo con las normas del reglamento y del plan vial de la zona correspondiente.


<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- **Certificado de Disponibilidad de Servicios Públicos:** Es el certificado que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión de los servicios domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo..
- **Aprobación del Proyecto:** Es el resultado del estudio de los planos requeridos según el tipo de construcción y en función de las normas urbanísticas de la zona respectiva y de las normas técnicas contempladas en el Título Cuarto del presente reglamento.

ARTÍCULO 193. **PERMISO DE CONSTRUCCION.**

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

- a. Presentar la solicitud de concepto de localización sobre papel simple, indicando la razón social, la descripción del proyecto con el área aproximada y el uso para el cual pretende destinarse, así como una fotocopia autenticada de la escritura y de la ficha catastral del predio.
- b. Solicitar la demarcación de hilos y niveles y el certificado de disponibilidad de servicios públicos presentando el formulario debidamente diligenciado que para el efecto suministrará la autoridad competente.
- c. Diligenciar el formulario de Permiso de Construcción firmado por el propietario y los profesionales que se responsabilizan del cumplimiento y aplicación de las normas para la futura construcción, acompañado de dos copias de los planos completos y del certificado de tradición con vigencia no mayor de tres meses.


<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- d. **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.**
- e. **Liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de acuerdo con las tarifas establecidas por la Empresa municipal de servicios públicos.**
- f. **Presentar los respectivos Paz y Salvos que la administración municipal juzgue necesarios.**

ARTÍCULO 194. VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

El permiso 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 2 años, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar la ejecución de la obra. Vencido este término, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y del permiso respectivo, el cual será impartido si 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 195. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Podrán presentar y tramitar planos para permiso de construcción únicamente los profesionales que acrediten experiencia profesional y registro o tarjeta profesional.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Parágrafo 1: Los requisitos son:


- **Fotocopia autentica de la matrícula profesional.**
- **Acreditación de experiencia.**

Parágrafo 2. Los profesionales que se podrán participar son:

- **Los arquitectos.**
- **Los ingenieros civiles.**
- **Los topógrafos.**
- **Los tecnólogos en Obras Civiles.**
- **Los técnicos constructores.**
- **Los dibujantes arquitectónicos.**

ARTÍCULO 196. TIPOS DE EDIFICACIONES. En la tramitación de los proyectos, las edificaciones se dividirán en tres tipos en función del área construida y de la altura:

- **Tipo I:** Edificación de un piso con área construida menor de 80.00 M2.
- **Tipo II:** Edificación de un piso con área construida mayor de 80.00 M2 y / o edificación de 2 pisos.
- **Tipo III:** Edificación de tres pisos y más.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Parágrafo: Para clasificar las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente significativa, se tomará en consideración la altura total de la construcción a partir del punto más bajo de la misma.

ARTÍCULO 197. PLANOS ARQUITECTÓNICOS. Los planos arquitectónicos comprenden los siguientes elementos:

- a. **Localización:** Medidas y área del lote, implantación de la construcción en el lote e identificación y ancho de las vías con andenes y zonas verdes.
- b. **Cuadro de áreas:** Indicando área e índice de ocupación, área construida total y por pisos, área libre, áreas de patios antejardín, terrazas, etc.
- c. **Plantas Generales:** Planta de cada uno de los pisos y planta de techos indicando los bajantes (escala: 1 / 50) detalles de baños, cocina y escaleras (escala: 1/20 ó 1/25).
- d. **Cortes:** Como mínimo un corte transversal y un corte longitudinal; alguno de los dos deberá cortar el punto fijo de escaleras (escala 1/50).
- e. **Fachadas:** Todas las fachadas exteriores y las interiores que sean necesarias para la mejor aplicación del proyecto, indicando los materiales a emplear.

Parágrafo: Los planos arquitectónicos para edificaciones de tipo II y III deberán ser presentados por un arquitecto. Para las edificaciones de tipo I, los planos podrán ser presentados por un Tecnólogo en construcción, un dibujante arquitectónico o un técnico constructor.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 198. **PLANOS ESTRUCTURALES** (Acordes Ley 400/97)

Tipo I: Planta de cimientos y detalles de vigas y columnas de amarre.

Tipo II: Planta de cimientos: Planta de vigas de amarre superior y detalles de columnas y vigas de amarre.

Para los edificios de 2 pisos, el diseño de la placa deberá ser realizado por un ingeniero civil.


Tipo III: Planos completos presentados por un ingeniero civil y acompañados de las memorias de cálculo.

ARTÍCULO 199. **PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.**

Tipo I: Solamente la planta de desagües, presentada por un Tecnólogo, un dibujante arquitectónico o un técnico constructor.

Tipo II: Planos completos presentados por un ingeniero sanitario o civil, un Arquitecto o un Tecnólogo.

Tipo III: Planos completos presentados por un ingeniero sanitario o civil.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 200. PLANOS ELÉCTRICOS

Tipo I: Se exigirán planos eléctricos, con base a lo estipulado por la CHEC.

Tipo II: Planos completos presentados por un ingeniero eléctrico o civil, un arquitectónico o un Tecnólogo.


Tipo III: Planos completos presentados por un ingeniero eléctrico o civil.

En cualquier caso, se deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Central Hidroeléctrica de Caldas - CHEC y se presentará a la oficina de Planeación la autorización concedida por el representante de dicha entidad para hacer uso del sistema eléctrico en el cual debe constar que se ha cumplido con los requisitos exigidos.

ARTÍCULO 201. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA. Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de Geología Ambiental de la cabecera municipal de Apía y en particular en la zonificación del mapa de aptitud y restricciones al uso urbano.

Tipo I y II: Para los proyectos localizados en zonas de categoría IA y IIA, no se exigirá estudio de suelo.

Para los proyectos localizados en zonas de categoría IB, IC y IIB, se exige el concepto técnico y visto bueno de la CARDER.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Tipo III: El estudio de suelo y el calculo del movimiento de tierras que exigen siempre como parte integrante de los planos estructurales; a demás se exigirán el concepto técnico y visto bueno de la CARDER para los proyectos localizados en las zonas de categoría IIB.

ARTÍCULO 202. INFORMACION EN LOS PLANOS. Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

1. Nombre y localización de la obra.
2. Uso de la obra.
3. Propietario de la obra con su firma.
4. Responsable del diseño con su firma y números de matrícula y registro.
5. Contenido y escala de la plancha.
6. Fecha.

ARTÍCULO 203. 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 urbana (Mapa Uso Urbano).

ARTICULO 204. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la CARDER. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional,

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

ARTICULO 205. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

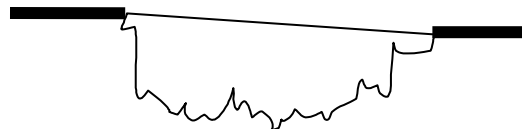
- Cauce en forma de "V": la zona de retiro será de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal. Los usos permitidos en esta franja serán: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva, bosque protector.


(v)

- 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 en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa, vías perimetrales y 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 cualquier caso no será inferior a 15 metros ni superior a 30 metros. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa y bosque protector productor.



<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTICULO 206. ZONAS INESTABLES. Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más 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 lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

ARTICULO 207. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

- No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes
- Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la CARDER, según los criterios y exigencias establecidos por esa Corporación.
- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados para garantizar la estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

ARTICULO 208. 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 faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1997.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.


ARTICULO 209. DESCAPOTE. Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro a la altura de 1.30 metros superior a cinco centímetros, se deberá contar con la autorización de la CARDER, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

Para evitar la pérdida del suelo orgánico, el material removido se reservará para ser utilizado en el tratamiento de zonas verdes, preferiblemente al interior del predio.

La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezcan 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.

ARTICULO 210. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO 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 la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

ARTICULO 211. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Todo urbanizador deberá acreditar certificado de las empresas de servicios públicos domiciliarios (CHEC y Empresas Públicas) que dentro del término de vigencia de la licencia, el predio contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiendo éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos; la conexión a la red eléctrica. De lo contrario el

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez la CARDER otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.


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 plantee la descarga de aguas residuales en una corriente superficial, se deberá estudiar su capacidad de asimilación y caudales críticos, así como los usos actuales y potenciales del recurso afectado.

Las personas autorizadas para prestar servicios públicos, incluyendo los productores marginales o para uso particular, tendrán que obtener los permisos y autorizaciones ambientales que la índole de sus actividades haga necesarios.

ARTICULO 212. ZONAS RESIDENCIALES. El uso residencial, así como los 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, ruido y olores ofensivos.

ARTICULO 213. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN ZONA CONSOLIDADA. Dentro del sector desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual la administración en coordinación y participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a- Dotación de servicios públicos y comunitarios (acueducto, alcantarillado, alumbrado público, vías vehiculares y peatonales)
- b- Asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

c- Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES Y DE URBANIZACIONES.

ARTÍCULO 214. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Toda persona natural o jurídica particular que pretenda adelantar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización para uso residencial, deberá presentar una solicitud de Licencia de Construcción ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces. Las entidades públicas del orden nacional departamental o municipal deberán informar y concertar previamente a la iniciación de cualquier obra con la oficina de Planeación Municipal, ajustándose en cualquier caso a las disposiciones del Esquema de Ordenamiento en cuanto a usos del suelo.

ARTÍCULO 215. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION. Para obtener la licencia de construcción el solicitante deberá gestionar ante la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


- a. Concepto de localización.
- b. Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
- c. Aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 216. **DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.

1. Licencia de Construcción: Se considera Licencia de Construcción la autorización legal expedida por la Oficina de Planeación para ejecutar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización, ya se trate de construcción, ampliación, modificación, demolición, urbanización y reparación de edificaciones.
2. 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.

Tanto para los proyectos localizados en la zona urbana como en la zona rural, la evaluación se hará en función de la zonificación definida por el “Esquema de Ordenamiento Territorial”. El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.

3. Certificado de disponibilidad de servicios públicos: Es la respuesta que emite (n) la (s) Empresa (s) de servicios públicos competentes sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede conectar físicamente a las redes municipales de acueducto y / o alcantarillado, se exigirá entonces el certificado de uso y vertimiento de agua por cuenta del constructor, con el visto bueno de la CARDER.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 217. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:


- a. Plano de localización en escala 1 /2.000 para proyectos localizados en la zona urbana y escala 1/25.000 para proyectos localizados en la zona rural.
- b. Escritura del predio.
- c. Ficha catastral.
- d. Razón social del promotor del proyecto.
- e. Uso para el cual pretende destinarse.

Dicha solicitud debe ser contestada en el término de 15 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

La respuesta, en caso de ser favorable, informará al interesado sobre las normas urbanísticas especificadas a la zona y las áreas de cesión que deben cumplirse, así como las posibilidades de prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 218. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- a. Certificado de disponibilidad de energía eléctrica. Para obtener este certificado se debe presentar la solicitud por escrito a la Chec, acompañado del concepto de localización favorable.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


b. Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado. Este certificado debe solicitarse por escrito en la Oficina de las Empresas Públicas Municipales, acompañado del concepto de localización favorable.

ARTÍCULO 219. CERTIFICADO DE VIABILIDAD AMBIENTAL. Para obtener este certificado, el interesado presentará la solicitud a la delegación municipal de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda **CARDER**, entidad que definirá los requisitos necesarios para evaluar y emitir tal concepto.

ARTÍCULO 220. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA. Cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal se requiera un certificado de salud pública, el interesado debe dirigirse a la sede del Servicio Seccional de Salud donde se localizará el proyecto, indicando las características del mismo y anexando el concepto de localización favorable expedido previamente por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 221. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El proyecto deberá ser presentado ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y debe contener los siguientes documentos:


- a. Paz y salvo predial y certificado de tradición vigentes.
- b. Concepto de localización favorable.
- c. Certificados de disponibilidad de servicios públicos y viabilidad ambiental.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- d. Planos urbanísticos y arquitectónicos completos firmados por un arquitecto y su respectiva matrícula profesional.**
- e. Planos estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos completos firmados por los respectivos ingenieros según su especialización, con la respectiva matrícula profesional.**
- f. Diseños y cálculos del movimiento de tierra y estudio de suelo cuando esté sea requerido.**
- g. Garantías de cumplimiento de obras de infraestructura y arborización.**
- h. Escrituras de cesión de las áreas para vías públicas, zonas verdes, recreativas y protectoras, equipamientos y servicios varios.**
- I. Otras exigencias estipuladas según las especificaciones del proyecto.**

Parágrafo 1: El cumplimiento de los conceptos técnicos referentes a los diseños y cálculos de movimientos de tierra, sistemas de tratamiento de aguas residuales y protección del medio ambiente, emitidos por la CARDER tendrán carácter obligatorio para la aprobación del proyecto definido y la aprobación del proyecto definitivo y la obtención de la Licencia de Construcción.

Parágrafo 2: La Oficina de Planeación Municipal podrá solicitar la asesoría de las Oficinas del orden Departamental o Nacional, para el estudio de los planos arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios y / o eléctricos cuando no cuente con los profesionales requeridos para tales funciones.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

Parágrafo 3: Cumplidos los requisitos y normas establecidas en el presente reglamento, la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces procederá a aprobar los planos, de acuerdo al área construida y al tipo de edificación y a expedir la licencia de construcción mediante resolución, una vez que el interesado haya cancelado en la Tesorería Municipal los impuestos respectivos, de acuerdo al área a construir y al tipo de edificación.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 222. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN. La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme o orden la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza 020 de 1995 o Código Departamental de Policía de Risaralda, Artículos 233 al 243 y legislación vigente.


Parágrafo: Toda citación, notificación e imposición para autorizar o sancionar según el artículo anterior, se regirá por el Decreto 01 de 1984, Código Contencioso Administrativo.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 223. TIPOS DE SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción.

- 1- Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y 500 salarios Mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia requiriéndola, o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión o sellamiento de la obra, la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- 2- Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual o 500 salarios mínimos mensuales legales cada una, 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 sin esta, además del sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- 3- 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, a costas del constructor y/o propietario del inmueble.
- 4- Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y 500 salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de la Oficina de Planeación Municipal. El producto de estas multas se destinará para la financiación de programas de reubicación de las viviendas que están en zonas de alto riesgo.

Parágrafo. Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 224. ACCIÓN PREVENTIVA. El Alcalde por medio 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 efectuarán, 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.

ARTICULO 225. ACCIONES POR OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES. El Alcalde conjuntamente con el Personero Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 11 de 1.986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en los cuales de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, que sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 226. PROHIBICIÓN DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Siempre que se impongan medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de los servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida; o a denunciar ante autoridad competente, al constructor en el caso de que los haya instalado sin autorización.


La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 227. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El otorgamiento del permiso o licencia de construcción implica 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 será sancionada de conformidad a los artículos 215, 216, 217 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía), sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones específicas que en caso contiene el Capítulo XIII del Libro I del Código Departamental de Policía.

ARTÍCULO 228. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES. Los actos profesionales de la ingeniería o la arquitectura u oficios auxiliares de ellas, que viole las normas contenidas en el presente Reglamento 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 3 a 6 meses, según la gravedad de la falta.
- b. Por segunda vez, con la suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 6 meses a un año, según la gravedad de la falta, y notificación a la oficina que haya expedido la credencial.
- 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 3 años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

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 229. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS. Los funcionarios de la Oficina de Planeación Municipal o lo que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin que se impongan las sanciones respectivas.

Parágrafo. La violación del presente artículo será causal de mala conducta por parte del respectivo funcionario, sancionable con la destitución.

ARTÍCULO 230. PROHIBICIÓN 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 en caso de ser necesario, con materiales similares.

ARTÍCULO 231. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. El constructor de cualquier vivienda individual, colectiva o edificación o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la oficina de Planeación municipal. Las especificaciones técnicas mínimas de los andenes serán las siguientes:

- Pendiente transversal como mínimo de 0.5% y como máximo el 2.0%

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- Altura máxima en relación con la calzada: 0.17 metros
- Construidos en concreto simple con espesor mínimo de 0.10 metros.
- Se empleará material antideslizante cualquiera que sea la pendiente del andén
- En las esquinas los andenes tendrán siempre forma circular
- En calles con pendientes iguales o superiores al 18% el andén deberá construirse en forma de escalinatas.
- Bajo el área de cesión de andén especificada por la demarcación informativa para una vía no se permitirá construcción alguna ni ocupación; tampoco se permitirá la interrupción del andén para construir escalinatas o rampas para dar acceso a locales, garajes o viviendas que estén a distinto nivel del andén reglamentario.


Parágrafo. Para rampas de acceso a garajes o parqueaderos se permitirá la interrupción del andén en una longitud de 0.30 metros a partir del borde exterior del andén.

Durante las obras de construcción o reparación, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces podrá ordenar al constructor la construcción, levantamiento o reparación de los andenes como medida de seguridad para la circulación de los peatones.

URBANIZACIONES

ARTÍCULO 232. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO. Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. 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.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo con el cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios


<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

públicos y de las entidades que exige este Esquema y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la secretaría de Obras Públicas o de la entidad que haga sus veces, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras.

3. 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.
4. 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 correspondientes.
5. Permiso de ventas: El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de 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 setenta por ciento (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.

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 233. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

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

1. Solicitud de demarcación previa, señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización en escala como mínimo 1:2.000.


La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. 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 y copia en escala 1:2.000, y dos (2) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, 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.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.


1. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación Municipal (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 de una compañía de seguros reconocida en el país, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

Parágrafo. El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTÍCULO 234. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 235. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- a. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.
- b. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación Municipal tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe).

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la Oficina de Planeación Municipal lo requiere.


Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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

I. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos 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 Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

II. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos.

Con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código Sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

III. 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 le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.


IV. 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 (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTÍCULO 236. LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTÍCULO 237. PERMISO DE VENTAS. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 238. CADUCIDAD DE PERMISOS. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 239. POLIZA DE ESTABILIDAD. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.


ARTÍCULO 240. INSCRIPCIÓN PARA ADELANTAR OBRAS DE URBANISMO. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

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 les concederá el respectivo carné para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTÍCULO 241. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder 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 242. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p style="text-align: center;">REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. 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.
2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

Parágrafo 1. Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

Parágrafo 2. La licencia de funcionamiento se renovará anualmente 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 Municipal para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES

ARTÍCULO 243. REQUISITOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES. Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

<p style="text-align: center;">ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p style="text-align: center;">"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental aprobado por la **CARDER** 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 CARDER, 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 244. 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 determinaran 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.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

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 permitidos y restringidos.
- d) Sistema de Administración y mantenimiento.


Adicionalmente, se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTÍCULO 245. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR. Todo urbanizador o constructor está 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 determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la viabilidad.

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.


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- d. 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 pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- e. 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 CARDER, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

ARTÍCULO 246. REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES. Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 247. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN. Las sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el ALCALDE, previo informe escrito de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 248. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto


<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 249. DESOCUPACIÓN 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 efectuarán, 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 250. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS. El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo 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 aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTÍCULO 251. DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN. 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 necesarias.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTÍCULO 252. EJECUCIÓN 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 éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando 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 253. 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 254. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.

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 incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

CESIONES PUBLICAS

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ARTICULO 255. Todo lote igual o mayor de 6.400 metros cuadrados en proceso de urbanización deberá realizar el siguiente tipo de cesiones:

a. Zonas verdes y comunales de carácter municipal:

Cederá el 20% del área del lote, la cual quedará definida en la demarcación que haga la Oficina de Planeación Municipal en el momento en que se vaya a expedir la licencia de construcción. En caso de que el área de cesión no sea apta para ser utilizada en beneficio de la comunidad por problemas de erosión o por su ubicación debe de hacerse el depósito del valor en el Banco de tierras que deben de estar creado en el Municipio.


b. Vías locales públicas

Es de carácter obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías, tanto peatonales como vehiculares que permitan el desarrollo vial del Municipio, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus usos y densidades. En ella debe haber continuidad y conexión con toda la red vial existente y la proyectada para el futuro con el concepto previo de la Oficina de Planeación municipal la cual también se encargará de hacer las negociaciones y canjes para regularizar el perímetro de las vías a desarrollar.

c. Vías del plan vial intermunicipal y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales.

El urbanizador está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y mediante escritura pública, si las franjas afectadas, son iguales o menores al 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al municipio en forma gratuita la servidumbre de la misma.

Parágrafo. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres serán propuestas por la Oficina de Planeación Municipal, quien al hacer la respectiva demarcación tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su construcción y mantenimiento y su accesibilidad.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTICULO 256. CESIONES COMUNALES. En el caso de construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 20% del área del lote. Para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 35% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, aparcaderos, servicios comunales debe incluirse en los planos elaborados para la construcción de las viviendas. Se procurará que las cesiones no sean el resultado del residuo que quede después de las construcciones en el terreno, sino que sea el resultado del diseño de los espacios aptos para las áreas especificadas en éste artículo.

Estas áreas de cesión serán de la copropiedad y no podrán enajenarse ya que su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 257. REVEGETALIZACION. En las zonas verdes y de arborización en el municipio la revegetalización se hará con especies nativas o exóticas. Su plantación deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de construcción para que al concluir la urbanización ya tenga sus zonas verdes establecidas.

ARTICULO 258. OPCIONES DE INTERVENCION. Aprobado el presente acuerdo, los predios ya edificados y/o las construcciones que se aprueben en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la Licencia de construcción en las siguientes obras.

- Reparación y mantenimiento: que no altere en absoluto la volumetría, ni las características de interés histórico del Municipio.
- Reformas y adecuaciones: aquellas que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

- Restauración: en construcciones de valor histórico reconocido (conservación histórica)


ARTICULO 259. NOMENCLATURA. La Oficina de Planeación Municipal, asignará la nomenclatura urbana correspondiente, según la propuesta básica contenida en el plano de propuesta de nomenclatura

ARTICULO 260 FIJACION DE NOMENCLATURA. La fijación de nomenclatura le corresponde a la Oficina de Planeación Municipal, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano, y expedirá los certificados correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo de pago del impuesto predial del año en curso.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 261. INSTANCIAS DE GESTIÓN. Son instancias de gestión del Plan:

- a) **El Alcalde municipal, responsable político de su formulación y ejecución.**
- b) El Consejo de Gobierno Municipal, organismo gubernamental de consulta y asesoría.
- c) El Consejo de Planeación Municipal, como organismo no gubernamental de consulta y asesoría.
- d) El Concejo Municipal, como organismos coadministrativo de representación popular.

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIÁ NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>


ARTICULO 262. ANEXOS Y DOCUMENTOS SOPORTE. Se consideran anexos al Esquema de Ordenamiento Territorial y son parte integral del presente Acuerdo, los diagnósticos realizados en los subsistemas administrativo, económico, biofísico, social y de funcionamiento espacial. Los cuadros generales de los subsistemas y los mapas que se mencionan en este Acuerdo y que se relacionan a continuación:

ARTICULO 263. REVISIÓN. Planeación Municipal deberá actualizar los mapas que contiene el presente acuerdo de tal manera que se incorpore los nuevos procesos urbanísticos, los cambios aprobados y demás planes y programas ejecutados.

ARTICULO 264. AUTORIDADES. Son autoridades de Planeación del Municipio de Apía, en orden jerárquico, las siguientes:

- 1- El Alcalde municipal
- 2- El Consejo de Gobierno
- 3- El Jefe de Oficina de Planeación Municipal

Planeación Municipal Apía

<p>ALCALDÍA MUNICIPAL APIA RISARALDA</p>  <p>"EL FUTURO DE APIA EN BUENAS MANOS"</p>	<p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE APIA NIT 891.480.022-3 DEPENDENCIA A LA CUAL PERTENECEN</p>
<p>Versión: 2-2012</p>	<p>Cód. CODIGO ASIGNADO EN LA TABLA DE RETENCION DOCUMENTAL</p>

ELABORO:
