

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2000
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE RONCESVALLES

RONCESVALLES, AGOSTO DE 2000

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Colombia ha ingresado, desde la expedición de la Constitución de 1991, en un proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales los municipios asumirán el reto de orientar su futuro desarrollo.

En términos generales, el municipio colombiano no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio.

La Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios: art. 311 y regular los usos del suelo, art. 313; Ley 136 de 1994 art. 33; la Ley 152 de 1994 art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997, que modifica la Ley 9ª de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial - OT - como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal - POTM - el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El POTM, como instrumento o herramienta de gestión administrativa se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

Los objetivos del Ordenamiento Territorial representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal. En tal sentido, se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establece las normas urbanísticas y propone las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el POTM.

El proyecto de acuerdo que someto a su consideración presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido: la primera parte hace referencia a los aspectos generales del ordenamiento territorial como son los principios que orientan ese proceso, los objetivos buscados y las

políticas establecidas; la segunda parte o componente general, en primer lugar se ocupa de la jurisdicción territorial, división administrativa, igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de servicios sociales, equipamientos colectivos, espacio público y Vivienda de Interés Social.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural y las normas de parcelación. La cuarta parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas, procedimientos administrativos y sanciones.

Parte integrante de este proyecto de acuerdo lo constituyen los fundamentos técnicos que sirvieron para su elaboración, como son el diagnóstico territorial, el documento técnico de soporte o diseño del plan y la cartografía respectiva, todos ellos solicitados por la Ley y los Decretos reglamentarios sobre el plan de ordenamiento territorial municipal.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE RONCESVALLES
PROYECTO DE ACUERDO N° ... DEL 2000**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES.

El Concejo Municipal de Roncesvalles, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, la Ley 99 de 1993, los artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1994, el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, y la Ley 388 de 1997 y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (art. 311) y regular los usos del suelo (art. 313).

Que la Ley 152 de 1994 (art. 41) prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

Que la Ley 388 de 1996, que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT- como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal -EOTM-, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

Que los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T. Municipal.

Que en la primera parte de este Proyecto de Acuerdo se presentan las directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata los aspectos relacionados con el contenido estructural, las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial, igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio, de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

Que la segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana, la clasificación y ocupación del suelo urbano y de la zona suburbana y otras zonas relacionadas, los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios, los programas de vivienda de interés social.

Que la tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario, de la clasificación y zonificación del suelo rural, de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

Que de acuerdo a la Ley 388 de 1997 en su Art. 9 literal C a los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes los planes de Ordenamiento Territorial se denominarán Esquemas de Ordenamiento Territorial E.O.T.

A C U E R D A:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Roncesvalles, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.

PRIMERA PARTE

ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES

ARTÍCULO 2. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 3. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, que articulan y dinamizan el Plan de Desarrollo y los distintos planes sectoriales.

ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a. INTEGRACIÓN REGIONAL

Superar toda la problemática de pérdidas económicas y de estancamiento del desarrollo, logrando para el municipio de Roncesvalles su integración y conectividad con las zonas geográficas circunvecinas con las cuales mantiene relaciones funcionales importantes, como lo son los Departamentos del Valle y Quindío, dada su posición limítrofe.

b. USO RACIONAL DEL SUELO

Orientar el uso del suelo acorde a su clasificación en urbano, rural, de protección, conservación, reserva, amenazas y de producción, en aras de lograr un desarrollo sostenible, basado en su potencial ambiental y social, dentro de un proceso participativo, que permita el respeto por el patrimonio ecológico y preserve el ambiente.

c. GENERACIÓN DE VALOR AGREGADO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Aprovechar la vocación y los recursos agropecuarios y ambientales del municipio para explotarlos eficientemente, convirtiéndolo en un importante centro regional de agroindustria y turismo, generador de riqueza, que coadyuve al logro de un crecimiento y desarrollo armónico con el medio ambiente.

d. ERRADICACIÓN DE LOS CULTIVOS ILÍCITOS

Adoptar el modelo de Sustitución de Cultivos Ilícitos liderado por las entidades que manejan Planes de Desarrollo Alternativo, con el propósito de orientar y asesorar a las familias productoras más relegadas, localizadas en las zonas de ladera, a fin de incorporarlas en sistemas de producción adecuados a sus necesidades, atenuando así el deterioro de los ecosistemas de las zonas altas y de las fuentes abastecedoras de agua.

e. FORTALECIMIENTO DEL MUNICIPIO COMO CENTRO URBANO BÁSICO

Desarrollar la infraestructura vial, de servicios y equipamientos necesaria, para elevar la jerarquía del municipio de Roncesvalles, posicionándolo como un centro abastecedor de servicios conforme a sus potencialidades, principalmente agropecuarios y turísticos.

f. ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA

Mitigar la migración natural y los desplazamientos forzosos de la población hacia los centros urbanos más cercanos, mejorando la cobertura y calidad de los servicios básicos de salud y educación; los servicios públicos; la vivienda y el empleo, oferta

alimentaria, las vías, ofreciendo un ambiente de paz y prosperidad, como el resultado de una verdadera gestión social pública.

g. CONSOLIDACIÓN DEL AREA URBANA CENTRAL

Aprovechar la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos y de zonas no construidas dentro del casco urbano del municipio para densificarlas, toda vez que los estudios de INGEOMINAS, señalan la amenaza por remoción en masa, sobre los terrenos de ladera que bordean el área urbana.

ARTÍCULO 6. POLITICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal de Roncesvalles tendrá en cuenta por lo menos las siguientes políticas:

a. POLÍTICAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL

- Trabajar con la comunidad el concepto de “Construcción de Región”, entendido como el espacio geográfico que sin ser impuesto, es la resultante de la sumatoria de expresiones populares complejas y diferentes.
- Apoyar el crecimiento y desarrollo de una economía globalizada, donde los inversionistas escogen los mejores puntos del mercado, para desarrollar estratégicamente sus negocios.
- Facilitar el fortalecimiento vial y de infraestructura de servicios del municipio en aras de alcanzar una mayor jerarquía urbana dentro de la región.
- Liderar una integración intermunicipal en procura de gestionar los recursos y los proyectos productivos y de servicios que sean de beneficio común.
- Fortalecer diferentes formas de participación ciudadana, como mecanismos medidores de la gestión pública y del crecimiento de la ciudadanía.

b. POLÍTICAS PARA EL USO RACIONAL DEL SUELO

- Procurar mediante la socialización y difusión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, el entendimiento y cumplimiento de las orientaciones dadas sobre el uso racional del suelo municipal, según sus diferentes clasificaciones, al igual que sobre la planificación ambiental, productiva y social propuesta.
- Articulación del municipio a los sistemas de información ambientales locales, regionales y nacionales, que le permita conocer y difundir el estado de los

recursos naturales y que facilite a su vez los procesos de investigación que se realicen en su territorio.

- Fortalecimiento de la capacidad de gestión ambiental municipal, promoviendo en coordinación con la entidad ambiental departamental, acciones dirigidas a elevar y estimular el cuidado de los recursos naturales y el mejoramiento de su capacidad institucional.
- Generación de conocimiento y educación como pilares fundamentales del cambio cultural requerido para construir una sociedad conocedora de sus potencialidades y valores, estructurada sobre los principios de equidad y respeto por la naturaleza.
- Fortalecer la capacidad de negociación y cooperación con entidades del orden nacional e internacional para hacer frente a las amenazas globales del medio ambiente, como herramienta para optimizar las ventajas comparativas del municipio y la región.

c. POLÍTICAS PARA LA GENERACIÓN DE VALOR AGREGADO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- Reactivación de la actividad agropecuaria mediante la adopción de nuevas tecnologías, que favorezcan el desarrollo de la agroindustria, aprovechando la coyuntura de las políticas nacionales de apoyo a la industria y al comercio exterior.
- Convertir a las cadenas productivas en UN PROPOSITO MUNICIPAL DE DESARROLLO, apoyado por la administración municipal, departamental, nacional, la comunidad y todas las fuerzas vivas que interactuen en el territorio.
- Incentivar la creación de formas diferentes de asociación y agremiación de la comunidad que beneficien el desarrollo de los eslabones de las cadenas productivas.
- Mediante la investigación y capacitación, mejorar los procesos de comercialización y mercadeo utilizados por los campesinos productores, a fin de obtener mejores beneficios económicos y evitar las pérdidas de manejo postcosecha.
- Aprovechamiento productivo de las ventajas comparativas del municipio en materia de paisaje natural, especies de flora y fauna únicas en su especie, orientadas hacia el desarrollo de un ecoturismo que cuide y respete el patrimonio ambiental municipal.
- Impulsar la creación de alianzas estratégicas a nivel municipal y regional, que gestionen la ejecución de proyectos que promuevan el desarrollo económico y social.

d. POLÍTICAS PARA LA ERRADICACIÓN DE LOS CULTIVOS ILÍCITOS

- Respaldo a los Planes, Programas y Proyectos liderados por la cooperación técnica internacional y las entidades competentes que dirigen el desarrollo alternativo, tendiente a favorecer el desarrollo productivo regional.
- Gestión del desarrollo socioeconómico y geopolítico de la zona rural municipal, a fin estrechar la brecha campo-ciudad, que mantiene marginada a la población.
- Concertación con el gobierno nacional, regional y departamental el desarrollo de proyectos estructurales de accesibilidad y servicios que favorezcan el establecimiento de los cultivos alternativos.
- Acercamiento de la población afectada hacia la vida lícita, haciéndola participe activa de su cambio hacia su futuro deseado, considerando sus condiciones particulares de vulnerabilidad.

e. POLÍTICAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL MUNICIPIO COMO CENTRO URBANO BÁSICO

- Con óptica de Región visualizar todas las gestiones gerenciales de la Administración Municipal, conducentes a la ejecución de inversiones económicas y sociales.
- Con la dimensión de mundo globalizado observar el futuro del municipio, para orientar el desarrollo de las principales actividades productivas del municipio como son la producción agropecuaria y su potencial ecoturístico.
- Estimular la inversión, mediante tratamientos rentísticos especiales que garanticen la permanencia de las instituciones que directamente o indirectamente se establecerán en el Municipio como respuesta a una oferta calificada de centro abastecedor de servicios agropecuarios y ecoturísticos.
- Efectuar convenios de asesoría y apoyo con las diferentes entidades del agro, la industria, el comercio, el turismo, los servicios, tanto públicas como privadas que apoyen el desarrollo de las cadenas productivas y la actividad ecoturística.

f. POLÍTICAS PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

- Fortalecimiento de la educación, la capacitación y la cultura, apoyando a las instituciones que la orientan y la promueven en el Municipio, participando a la vez de sus programas y proyectos.
- Apropiación del desarrollo municipal, comprometiéndose con los diferentes proyectos de inversión y de mejoramiento de los servicios públicos y de

equipamientos, buscando el apoyo no solo institucional sino de toda la comunidad involucrada.

- Aprovechamiento de la condición de vulnerabilidad de la zona, para lo cual la Comunidad Internacional tiene establecidas diferentes formas de ayuda y cooperación.
- Participación de la población en las diferentes agrupaciones y asociaciones que propendan por su crecimiento y bienestar.

g. POLÍTICAS PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL AREA URBANA CENTRAL

- Promover la ocupación del suelo en la zona urbana del Municipio, legalizando los ejidos existentes y exigiendo en contraprestación que se construyan las obras en el corto plazo.
- Promover la construcción en la zona urbana de consolidación, aprovechando el uso múltiple permitido que puede ofrecer un predio, como lo es el de vivienda, comercio, pequeña industria y servicios de bajo impacto.
- Aprovechamiento de la infraestructura de servicios públicos básicos existentes en el casco urbano, para la consolidación del área urbana.
- Promoción del carácter rural del Municipio en el diseño de las construcciones iniciales, al igual que en las remodelaciones y ampliaciones, generando para ello incentivos tributarios para los propietarios de estos predios.

ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTÍCULO 8. INSTRUMENTOS TÉCNICOS. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

ARTÍCULO 9. METODOLOGÍA DE REVISIÓN DEL ESQUEMA. La vigencia de los contenidos del Esquema y las condiciones que ameritan su revisión se darán bajo los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del Esquema tendrá una vigencia de largo plazo, (20 años), sin embargo, será de estricto cumplimiento para el tiempo que corresponderá como mínimo a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales; el momento de revisión deberá coincidir con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.
2. El contenido urbano de mediano plazo tendrá una vigencia mínima de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales o mayor si se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.
3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante dos (2) períodos constitucionales de la administración municipal.
4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios público o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Esquema.

Si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

ARTÍCULO 10. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal, la cual suministrará la información necesaria a las entidades del orden MUNICIPAL, DEPARTAMENTAL y NACIONAL de acuerdo con las instrucciones que fije el Alcalde.

ARTÍCULO 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal se incorporarán al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

PARÁGRAFO 1. El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Esquema de Ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

PARÁGRAFO 2. El Programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del Concejo por el Alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales.

ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para garantizar la realización y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y la continuidad y legitimación del proceso de ordenamiento territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana, la cual como mínimo estará conformada por:

- Personero Municipal
- Secretario de Planeación Municipal
- Un representante del Concejo Municipal
- Un representante del Consejo Territorial de Planeación Municipal
- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Rural
- Un representante de los gremios y/o comerciantes
- Un representante de la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal
- Un representante de las Juntas Administradoras Locales de los corregimientos
- El delegado ambiental en el municipio de la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA.

ARTÍCULO 13. VIGENCIA. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal, por lo tanto señala la vigencia de sus componentes y contenidos a corto, mediano y largo plazo, equivalentes a uno (1), dos (2) y tres (3) períodos constitucionales del Alcalde Municipal, respectivamente.

SEGUNDA PARTE

COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO II **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Los límites del municipio de Roncesvalles son los siguientes (Ordenanza N° 04 del 11 de Mayo de 1944):

- a. Con los Departamentos del Quindío y Valle. Occidente: Entre los Departamentos del Tolima y Quindío colindando con el municipio de Cajamarca, tomando la dirección del lindero entre los departamentos antes citados y pasando por los cerros de cumbargo, hasta llegar al mojón de la depresión de la “Yerbabuena”, punto de partida en la cuchilla que sirve de lindero a los departamentos de Valle y Tolima, se sigue hacia el sudeste, colindando con el departamento del Valle, hasta llegar a la cordillera que delimita al municipio de Chaparral de la actual región de Roncesvalles.

- b. Con los municipios de Chaparral y San Antonio. Sur: Del punto anterior “la Yerbabuena” en límites con el Tolima y el Valle se continua hacia el sudeste por la cordillera citada, la cual forma el divortium aquarum del municipio de Chaparral y la mencionada región hasta llegar al alto de la tribuna; de aquí se sigue por el alto de la tribuna hasta llegar a la cima de los morros que sirve como lindero entre Chaparral y la zona de Roncesvalles; de aquí se continua por el filo de los morros hasta el nordeste, hasta encontrar la cuchilla que separa el predio del señor Raul Serna del predio del señor Felipe Castro; se continua por este lindero pasando por el punto llamado “loma redonda” hasta encontrar la cuchilla que va en dirección oriente y que demora al sur de Roncesvalles, cuchilla ésta que separa las aguas que van al río Cucuanita, de las que forman la quebrada “La Legía y quebrada Grande”; se sigue por el filo de la cuchilla descrita hasta enfrentar con las cabeceras de la quebrada de San Pablo; de aquí se toma por ésta quebrada aguas abajo hasta su desembocadura en el río Cucuana; río abajo hasta encontrar la desembocadura de la quebrada de el Ceral en el mismo río.

- c. Con los municipios de San Antonio y Rovira. Oriente: Esta quebrada en el Ceral aguas arriba hasta encontrar el camino de sitio de los Guayabos al de “La Platina”, siguiendo este camino hasta encontrar el camino que conduce de la hacienda de Dinamarca al caserío de Playa Rica; de dicho cruce se toma el camino que va a Playa Rica hasta encontrar el sitio denominado “El alto del Recreo” de éste sitio en línea recta hasta encontrar la confluencia de la quebrada de “Aguas Claras” en la de La Planita; “Aguas Claras” arriba hasta encontrar el camino que conduce de la finca denominada “Palonegro” al sitio denominado Tolda Nueva; límite ya demarcado con anterioridad de las dos jurisdicciones de los antiguos corregimientos de Playarrica y Santa Helena; de este sitio siguiendo la cuchilla Tolda Nueva o sea el camino que conduce a Rovira hasta encontrar la cuchilla que sigue el Pando, límite éste con el municipio de Rovira.
- d. Con los municipios de Rovira y Cajamarca. Norte: De la cuchilla del Pando se sigue en dirección nor-oriental en línea recta al río Chilí, un poco debajo de la desembocadura de la quebrada denominada la Puerquera; se sigue por el río Chilí aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada Grande; por ésta quebrada aguas arriba hasta sus cabeceras en la base de la cuchilla que se desprende de la cordillera que divide a los departamentos de Caldas y el Tolima, cuchilla que toma el nombre de Cocora lindado hasta aquí con el municipio de Rovira; de aquí se toma el rumbo de esta cuchilla hasta encontrar el lindero entre los departamentos de Tolima y Caldas con el municipio de Cajamarca; de aquí tomando la dirección del lindero entre los departamentos últimamente citados pasando por los cerros hasta llegar al mojón de la depresión de la “Yerbabuena”, punto de partida.
- e.

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio del Municipio de Roncesvalles se clasifica en suelo urbano y suelo rural. El suelo urbano y el suelo rural se zonifican de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente (ver mapas No 1, 18, 19 y 22).

1. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Esquema de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Hacen parte de esta categoría tanto las zonas con procesos de urbanización incompletos, las comprendidas en áreas consolidadas con edificación, como aquellas que se define como zona de consolidación urbana con procesos de urbanización actualmente en proceso.

El área que conforma el suelo urbano está delimitada por perímetro respectivo; los centros poblados de los corregimientos definirán su perímetro en un lapso no mayor de un año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo. En ningún

caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

1.1. PERÍMETRO URBANO (Cabecera Municipal). El suelo urbano de la cabecera municipal de Roncesvalles se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas: (ver mapa No 22)

X= 1163343.3928	Y=935923.1065	X=1163180.8812	Y=935659.8262
X=1163345.9210	Y=935924.1365	X=1163286.5469	Y=935643.1782
X=1163330.5972	Y=935918.5375	X=1163311.0924	Y=935642.5090
X=1163312.5434	Y=935880.3604	X=1163343.2709	Y=935646.4416
X=1163305.5246	Y=935850.5602	X=1163353.5113	Y=935540.3780
X=1163304.7611	Y=935836.7009	X=1163382.7673	Y=935499.8293
X=1163296.7218	Y=935781.7117	X=1163362.2612	Y=935471.4914
X=1163277.9416	Y=935784.3510	X=1163403.3962	Y=935449.7150
X=1163273.7961	Y=935758.1773	X=1163409.6070	Y=935445.3426
X=1163232.5216	Y=935744.4701	X=1163416.2561	Y=935454.7875
X=1163231.4837	Y=935739.5378	X=1163420.5643	Y=935450.9411
X=1163072.3926	Y=935780.5100	X=1163422.9639	Y=935454.2031
X=1163060.6501	Y=935786.1054	X=1163428.1039	Y=935450.4220
X=1163047.3178	Y=935795.0178	X=1163451.6463	Y=935425.3440
X=1163034.9448	Y=935805.7428	X=1163484.3291	Y=935404.6979
X=1163024.5649	Y=935816.2211	X=1163489.3234	Y=935402.5838
X=1163015.4954	Y=935824.2162	X=1163476.7774	Y=935386.0239
X=1163009.6844	Y=935827.1767	X=1163483.3745	Y=935381.0258
X=1163003.5642	Y=935829.2306	X=1163489.6295	Y=935388.0318
X=1163008.2986	Y=935848.6625	X=1163495.6068	Y=935383.0973
X=1163008.2993	Y=935848.6623	X=1163482.6619	Y=935367.3696
X=1163008.2993	Y=935848.6623	X=1163491.0953	Y=935359.9523
X=1162987.9747	Y=935850.0782	X=1163501.2307	Y=935370.8798
X=1162968.2500	Y=935844.2634	X=1163516.7818	Y=935356.4559
X=1162951.6785	Y=935831.2536	X=1163528.4272	Y=935370.5186
X=1162941.3519	Y=935816.4526	X=1163541.2410	Y=935360.4672
X=1162934.7074	Y=935804.0934	X=1163544.6478	Y=935358.2843
X=1162931.7964	Y=935799.7317	X=1163554.1765	Y=935351.3218
X=1162926.7648	Y=935797.6174	X=1163557.4616	Y=935348.6391
X=1162914.9629	Y=935795.1751	X=1163559.8513	Y=935345.3393
X=1162868.4259	Y=93570.7498	X=1163558.2241	Y=935343.8671
X=1162706.7203	Y=935762.8729	X=1163581.0556	Y=935320.5845
X=1162710.1460	Y=935743.1792	X=1163567.6293	Y=935304.2187
X=1162716.9131	Y=935700.4724	X=1163401.2519	Y=935220.1921
X=1162794.9035	Y=935710.3817	X=1163425.8072	Y=935179.2227
X=1162906.7562	Y=935732.1236	X=1163447.9224	Y=935192.4776
X=1162918.0383	Y=935690.1763	X=1163455.1981	Y=935167.6943
X=1162950.7855	Y=935685.6084	X=1163458.0407	Y=935139.9626
X=1162975.5509	Y=935711.9062	X=1163471.6542	Y=935111.7817
X=1163009.5037	Y=935762.1875	X=1163494.9449	Y=935101.2310
X=1163037.6413	Y=935757.8520	X=1163515.6880	Y=935108.8527
X=1163054.2693	Y=935758.4109	X=1163557.4691	Y=935074.5653
X=1163196.9357	Y=935720.8661	X=1163574.8366	Y=935098.3585

X=1163590.4642 Y=935090.4092
 X=1163612.6398 Y=935117.8604
 X=1163617.9773 Y=935122.9456
 X=1163625.7720 Y=935122.7654
 X=1163637.8964 Y=935115.7654
 X=1163647.7146 Y=935111.7711
 X=1163657.3329 Y=935107.4304
 X=1163680.8139 Y=935125.7033
 X=1163686.4875 Y=935134.2014
 X=1163696.7003 Y=935148.3647
 X=1163722.2321 Y=935190.8550
 X=1163757.3870 Y=935160.6538
 X=1163802.9319 Y=935195.6590
 X=1163908.8148 Y=935187.1141
 X=1163946.7926 Y=935166.2366
 X=1164008.8245 Y=935052.4790
 X=1164030.2087 Y=935063.3748
 X=1164035.4739 Y=935069.6446
 X=1164052.1724 Y=935086.3431
 X=1163995.8917 Y=935196.6659
 X=1163952.3199 Y=935227.4821
 X=1164008.3952 Y=935295.9651
 X=1163903.6156 Y=935306.1579
 X=1163762.8625 Y=935433.9580
 X=1163713.7924 Y=935377.1063
 X=1163708.8207 Y=935381.7124
 X=1163713.9664 Y=935387.2664
 X=1163697.8281 Y=935402.2181

X=1163684.6052 Y=935388.9952
 X=1163669.5384 Y=935410.2225
 X=1163645.1823 Y=935431.2391
 X=1163655.6074 Y=935447.1294
 X=1163724.4472 Y=935516.9706
 X=1163713.5727 Y=935527.6892
 X=1163728.1258 Y=935567.7023
 X=1163732.4482 Y=935571.3576
 X=1163702.8286 Y=935601.1729
 X=1163694.6151 Y=935603.7685
 X=1163681.1600 Y=935589.5906
 X=1163673.0059 Y=935576.4489
 X=1163667.3992 Y=935569.4471
 X=1163667.5070 Y=935569.3394
 X=1163646.6417 Y=935553.1557
 X=1163622.4322 Y=935542.1394
 X=1163598.0288 Y=935527.5738
 X=1163598.0652 Y=935527.5247
 X=1163573.5055 Y=935502.6089
 X=1163544.9557 Y=935528.5383
 X=1163521.9335 Y=935584.0543
 X=1163576.8073 Y=935597.7399
 X=1163572.3083 Y=935617.2273
 X=1163589.4176 Y=935757.9654
 X=1163442.0664 Y=935859.5764
 X=1163396.3754 Y=935923.6734
 X=1163345.9210 Y=935924.1365

1.2 PERIMETRO URBANO CENTRO POBLADO DE SANTA HELENA. El suelo urbano del centro poblado de Santa Helena se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas: (ver mapa No 19)

X= 183.5651 Y= 275.6541
 X= 113.9919 Y= 277.7592
 X= 108.5717 Y= 278.9615
 X= 105.2199 Y= 330.2132
 X= 105.5123 Y= 376.6016
 X= 99.5710 Y= 376.7528
 X= 48.2164 Y= 366.5253
 X= 47.0125 Y= 366.5253
 X= 48.5033 Y= 469.2249
 X= 30.4323 Y= 470.1270
 X= 30.7337 Y= 480.3483
 X= 72.2979 Y= 478.2440
 X= 71.7113 Y= 479.6805
 X= 76.2290 Y= 532.8954
 X= 88.8798 Y= 532.5944
 X= 88.8798 Y= 553.9399

X= 78.9400 Y= 553.0386
 X= 78.9400 Y= 569.5736
 X= 87.0731 Y= 569.5736
 X= 75.3320 Y= 596.2082
 X = 65.3922 Y= 603.4239
 X= 89.4863 Y= 602.8228
 X= 95.5112 Y= 605.8292
 X= 111.1726 Y= 604.0250
 X= 110.5698 Y= 613.0449
 X= 140.6888 Y= 613.3451
 X= 140.3874 Y= 601.3196
 X= 189.7813 Y= 599.8164
 X= 194.4742 Y= 597.6563
 X= 196.8820 Y= 594.0480
 X= 196.2809 Y= 532.1151
 X= 255.8403 Y= 531.2239

X= 265.5870 Y= 532.0119
X= 324.2818 Y= 536.4113
X= 322.6212 Y= 545.3885
X= 332.3968 Y= 546.0719
X= 331.3301 Y= 552.0776
X= 341.7897 Y= 553.0534
X= 372.7317 Y= 529.9759
X= 365.7990 Y= 484.8385
X= 423.8296 Y= 455.5838
X= 409.3612 Y= 435.0163
X= 402.2154 Y= 424.1574
X= 387.0630 Y= 432.9392
X= 382.6318 Y= 426.5564
X= 368.7392 Y= 400.9511

X= 348.8957 Y= 399.9754
X= 344.5585 Y= 376.5078
X= 338.1997 Y= 343.4168
X= 336.7286 Y= 335.1625
X= 336.2413 Y= 315.5924
X= 348.9715 Y= 315.3698
X= 406.5888 Y= 313.2236
X= 405.1286 Y= 278.4053
X= 337.0228 Y= 278.1719
X= 336.3279 Y= 253.7642
X= 318.5366 Y= 256.3013
X= 262.1504 Y= 276.0032
X= 252.1311 Y= 272.0063
X= 183.6319 Y= 275.7232

1.3 PERIMETRO URBANO CENTRO POBLADO DEL CEDRO. El suelo urbano del centro poblado El Cedro se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas: (ver mapa No 18)

X= 136.5732 Y= 144.0752
X= 137.3656 Y= 144.6853
X= 138.5541 Y= 145.6004
X= 129.3292 Y= 157.5821
X= 133.9011 Y= 159.8400
X= 131.8496 Y= 162.1005
X= 131.2804 Y= 163.4884
X= 127.6758 Y= 172.2779
X= 132.2289 Y= 174.1451
X= 128.0612 Y= 183.4994
X= 125.4600 Y= 190.7058
X= 120.2784 Y= 206.5877
X= 100.0000 Y= 249.5249
X= 85.7288 Y= 261.6471
X= 80.2154 Y= 255.8337
X= 71.0558 Y= 263.6140
X= 76.5691 Y= 269.4274
X= 59.5098 Y= 272.4180
X= 50.0000 Y= 289.9382
X= 75.3192 Y= 304.0825

X= 83.3276 Y= 289.3284
X= 91.0291 Y= 292.2462
X= 110.6497 Y= 266.9013
X= 100.4056 Y= 261.6456
X= 130.1216 Y= 210.0659
X= 150.3891 Y= 216.3116
X= 156.3780 Y= 219.4245
X= 169.4695 Y= 210.9553
X= 167.5391 Y= 193.1961
X= 177.6184 Y= 175.2273
X= 191.1546 Y= 136.4497
X= 183.3863 Y= 127.5449
X= 204.1000 Y= 81.1050
X= 192.2914 Y= 75.6668
X= 186.9706 Y= 87.5283
X= 183.0663 Y= 84.9145
X= 153.8727 Y= 98.6446
X= 157.4713 Y= 101.4152
X= 148.6596 Y= 116.7812
X= 147.1334 Y= 115.6063
X= 129.4420 Y= 138.5848

2. **SUELO RURAL.** Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales (Ver mapa No 14). Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y la zona urbana.

CAPÍTULO III DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 16. INSPECCIONES Y VEREDAS. Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Roncesvalles se organiza en la zona rural en 1 Inspección de Policía y 26 veredas (ver mapa No 15).

Inspección: Santa Helena

Veredas:

Aguas Claras	Agua de Dios	Ayacucho	Brucelas
Cardales	Cucuanita	Diamante Chili	Dinamarca
El Cedral	El Coco	El Diamante	El Oso
El Paraíso	Garabatos	La Laguna	Las Orquídeas
La Yerbabuena	Las Perlas	Orisol	Quebrada Grande
San Marcos	San Miguel	San Pablo	Tolda Vieja
Topacio	El Cedro		

ARTÍCULO 17: REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS. Para la creación de una nueva vereda se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contar con el visto bueno de al menos el 60% de la población mayor de edad localizada en el área que conforma la nueva vereda.
- b. La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de cinco mil (5.000) hectáreas.
- c. La(s) vereda(s) de la(s) que se desengloba (n) deben quedar por lo menos con las mismas condiciones preestablecidas en los literales anteriores para las nuevas veredas.
- d. Los equipamientos básicos de la vereda o de las veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 18. UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL. Se declaran como unidades de especial significación ambiental las siguientes: Corredor Ecológico de Páramo, Zona de Transición, Bosque Protector, Bosque Protector Productor y Areas de Rondas de Ríos y Nacimientos.

1. **Corredor Ecológico de Páramo:** Está ubicado en la parte alta de la Cordillera Central en límites con los departamentos de Valle y Quindío, se extiende desde el municipio de Cajamarca hasta el páramo de Carrizales en límites con el municipio de Chaparral.
2. **Zona de Transición:** Está ubicada entre el corredor ecológico de páramo y el bosque protector, el cual se caracteriza por tener vegetación arbustiva o arbórea de porte bajo típica de las zonas de transición entre el páramo y la zona muy fría o páramo bajo, con poca intervención antrópica, lo cual amerita un manejo ambiental especial que permite atenuar cualquier tipo de acción sobre el corredor ecológico de páramo.
3. **Bosque Protector:** Son las áreas identificadas y seleccionadas correspondientes a vegetación natural existente en zonas de altas pendientes, nacimientos de ríos y quebradas y el bosque perteneciente a las parcelaciones adjudicadas por el Instituto de Reforma Agraria, el cual asignaba un área productiva y otra de protección.
3. **Bosque Protector – Productor:** Se consideran las áreas de bosque natural donde es posible su explotación económica en flora planificada previo el respectivo inventario forestal que determine su capacidad potencial, explotación y forma de recuperación.
4. **Areas de Rondas de Ríos y Nacimientos:** Son los corredores de las márgenes de los ríos y quebradas a una distancia de 30 metros a partir de aguas máximas o límites de inundación y para los nacimientos se tomo un radio de 100 metros según la Ley 99 de 1993.

ARTICULO 19. REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL. Para efectos de la determinación de usos en las diversas unidades de zonificación del área de jurisdicción del municipio de Roncesvalles, se distinguen cuatro clases: Uso principal, Usos complementarios, Usos condicionados y Usos prohibidos.

- a. El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica

del área, y que ofrece las mejores ventajas o eficiencias desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico.

b. Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad productiva y protección del suelo y demás recursos naturales renovables

c. Los usos condicionados son aquellos que presentan algún modo de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos permisibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos renovables.

d. Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o unidad, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 20. REGLAMENTACION DE USO PARA EL CORREDOR ECOLOGICO DE PARAMO.

a. Uso principal: Conservación, Protección, recuperación.

b. Uso compatible: Investigación, turismo controlado.

c. Uso condicionado: Vías

d. Uso prohibido: Minería, industria, urbanismo, agricultura, obras de Infraestructura, agropecuarias.

ARTICULO 21. REGLAMENTACION DE USO PARA LA ZONA DE TRANSICIÓN.

a. Uso principal: Conservación, Protección, recuperación de la biodiversidad.

b. Uso compatible: Reforestaciones con especies nativas, ganadería y agricultura en áreas ya intervenidas mediante un sistema de planificación diseñado y concertado por la UMATA.

c. Uso condicionado: vías, asentamientos humanos de baja densidad previo estudio de impacto ambiental.

d. Uso prohibido: Industria, pesca, tala y quemas.

ARTICULO 22. REGLAMENTACION DE USO PARA EL BOSQUE PROTECTOR

a. Uso principal: Conservación de la masa boscosa en su estado natural.

b. Uso compatible: Investigación, recreación, restauración ecológica, reforestación con especies nativas.

c. Uso condicionado: Ninguno

d. Uso prohibido: La tala, agropecuario, industria, urbanismo, corredores viales.

ARTICULO 23. REGLAMENTACION PARA EL BOSQUE PROTECTOR PRODUCTOR

- a. Uso principal:** Conservación, investigación.
- b. Uso compatible:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c. Uso condicionado:** Agrosilvicultura, recreación general, establecimiento.
- d. Uso prohibido:** La tala y pesca indiscriminada, industria, urbanismo.

ARTICULO 24. REGLAMENTACION PARA AREAS DE RONDAS DE RIOS Y NACIMIENTOS

- a. Uso principal:** Protección, Conservación o restauración de la vegetación adecuada para la protección y mantenimiento del cuerpo de agua.
- b. Uso compatible:** Recreación contemplativa o pasiva, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente concedido por CORTOLIMA.
- c. Uso condicionado:** Establecimiento de plantaciones forestales si el cuerpo de agua no requiere mantenimiento mecánico. Construcción de obras para tratamiento de aguas residuales siempre y cuando la vecindad no afecte el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes, badenes y obras de adecuación y desague de instalaciones de acuicultura.
- d. Uso prohibido:** Tala o rocería de la vegetación adecuada para la protección del cuerpo de agua, usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos y líquidos sin tratamiento.

ARTÍCULO 25. ÁREAS DE AMENAZAS NATURALES. Se declaran como áreas de amenazas naturales las que presenten una condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación Ver cuadro No.1 y mapas No.4 y 5.

- a. Fenómenos de Remoción en Masa:** Se Clasifican de acuerdo a la pendiente, tipo de suelos, cicatrices, edad, material litográfico y procesos de erosión así: Alta a muy Alta, Intermedia y Baja a muy Baja.

- b. **Amenaza Sísmica:** A partir del sistema de fallas, se contemplaron las que son visibles, las ocultas o cubiertas y los escarpes de falla observados principalmente sobre las vías.

CUADRO No.1

TIPO DE AMENAZA	ZONA	SECTOR
		Carrera Tercera
		Sur del Barrio el Palmar
REMOCION EN MASA	URBANA	Soriente del B. El Palmar
		Barrio Juan Antonio Rivas
		Salida a Playarrica
		Barrio San José
		La Linda – El Porvenir
		La Alsacia – Confines
REMOCION EN MASA	RURAL	Hacienda Cholo
(Amenaza Alta)		Cuchilla El Maizal – Finca El Encierro
		Finca La Granja
		Encillada – Río Cucuana
		Orizol
		Volga
		Tolda Vieja
		Venecia – Río Cucuanita
REMOCION EN MASA	RURAL	Parte Baja Villanelly
(Amenaza Intermedia)		Hacienda Mamellal
		Hacienda Providencia – Hacienda Porvenir – Río Cucuana
		Parte Alta de la Esperanza – Finca Costa Rica
		Desembocadura Q.Carrizal- Finca Los Planes

ARTÍCULO 26. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE AMENAZAS NATURALES. Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbana como rural, serán los siguientes:

- a) **Uso principal:** Conservación de suelos, corrección torrencial, revegetación y evaluación geomorfológica.
- b) **Uso Compatible:** Preservación de la naturaleza, silvicultura en especies nativas.

- c) **Uso Condicionado:** Embalses, granjas agropecuarias, institucionales, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
- d) **Uso Prohibido:** Rocería, quemas, uso intensivo del suelo, minería e industria y urbanismo.

CAPÍTULO V SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 27. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de esta, el sistema vial regional, urbano y el sistema vial rural.

ARTÍCULO 28. INFRAESTRUCTURA VIAL REGIONAL. Está conformada por las vías secundarias y terciarias según clasificación departamental, que lo comunican con la región.

1. Roncesvalles – La Yerbabuena – La Línea – Barragán (Departamento del Valle)
2. Roncesvalles – Los Guayabos – San Antonio – Chaparral
3. Roncesvalles – Santa Helena – El Oso – Pijao (Departamento del Quindío)
4. Roncesvalles – Playarrica
5. Santa Helena – Tolda Vieja – Playarrica
6. Santa Helena – Playarrica – El Cedro
7. Roncesvalles – Portugal (San José de las Hermosas)

ARTÍCULO 29. ESPECIFICACIONES VIALES. La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes anotados deberá conservar las siguientes especificaciones: (Ver cuadro No.2)

CUADRO NO.2

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
Secundaria	El que defina la secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a partir del borde externo de la cuneta o berma para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Las que defina la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.
Terciaria	<ul style="list-style-type: none"> - En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 4 metros - Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias. 	A partir del borde externo de la cuneta, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 3 metros a partir del borde externo de la cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	- Pendientes no mayores al 40%

ARTÍCULO 30. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS. Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente a su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 31. 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.

CAPÍTULO VI

SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 32. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente las instalaciones en todo el municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y obtener la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 33. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio para alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 34. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. 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.

PARÁGRAFO. 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

ARTÍCULO 35. SISTEMA MUNICIPAL 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 su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO 36. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural: (Ver cuadro No.3)

CUADRO No.3

TIPO DE ESPACIO PÚBLICO		IDENTIFICACIÓN
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	1.1. Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico	<ul style="list-style-type: none"> - Paramos. Las Dantas, Yerbabuena, Orisol, los Pirineos, el Oso, la India, los Valles, Chili. Marruecos. - Cuchillas: del Maizal, Orinoco, Q. Grande, Dinamarca, Risaralda, la Lorena, San Miguel del Oriente. - Montañas; la India, el Tesoro, Risaralda, Motes de Madrid, Carrizal, Cucuanita, Q. Grande, Orinoco. La Línea. - Taludes y zonas de protección

	1.2. Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales relacionados con corrientes de agua	<ul style="list-style-type: none"> - Franja de protección de los ríos: Chili, San Marcos, Cucuana y Cucuanita. - Quebradas: La Pedregosa, Yumbo, La India, El Lindero, la Primavera, el Darién, Bruselas, Q. Grande, la Samaria, tabor. La Italia, las Mellizas, las Perlas, el Tesoro. Confines, la Carpa, los Patos, el Orinoco, Berlín, el Oasis, Perrillo, las Marías, los Planes, la Estrella, el Pildor, Palmarito, Providencia. - Nacimientos de agua en: quebrada el Arbolito. Lagunas: el Oasis, los Patos, Las Garzas, las Camelias, Berlín, la Arpilla, las Mellizas, la Linda, las Perlas, la India.
		Elementos artificiales relacionados con corrientes de agua	<ul style="list-style-type: none"> - Colectores de las quebradas Providencia. - Bocatoma, planta de tratamiento de Agua y Tanques de Almacenamiento. - Lagunas de Oxidación,
	1.3. Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico	<ul style="list-style-type: none"> - Los paramos - Cuchillas - Montañas - Ríos, Quebradas y Lagunas 	
TIPO DE ESPACIO PÚBLICO		IDENTIFICACIÓN	
	2.1. Areas integrantes de los sistemas vehicular y peatonal	<ul style="list-style-type: none"> - Total de vías urbanas - Total vías urbanas Peatonales 	

ARTIFICIALES CONSTRUIDOS	O	2.2. Areas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ul style="list-style-type: none"> - Parque de Santander - Polideportivo - Parque Infantil - Plaza de toros - Escuela Voz de la Tierra - Escuela Arturo Santos - Colegio agropecuario Voz de la Tierra - Iglesia - Casa de la Cultura - Plaza de Mercado - Alcaldía - Hospital - Cementerio - Cancha múltiple Veredas - Puestos de salud Veredas - Zona de Actividad Múltiple Recreativa - Predio del actual relleno sanitario - Predio sector de la finca Venecia ubicación de la planta de manejo de residuos sólidos.
		2.3. Areas para la preservación y conservación de las obras de interés público y elementos culturales y patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> - Casa de la Cultura - Inmuebles de patrimonio arquitectónico - Marco del parque Santander - Calles patrimoniales Cra. 2ª - Casas de fincas: Vereda el Coco; finca Palmeras, el Refugio, el Cholo, Camelia, América - . - Vereda San Marcos; finca San José, la Alsacia. - Vereda El Volga; Finca el Volga, el Porvenir.
		2.4. Areas y elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada	- Inmuebles de patrimonio arquitectónico no se presentan.
		2.5. Antejardines de propiedad privada	- Antejardin, retroceso del ansianato
		TIPO DE ESPACIO PÚBLICO	
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS		3.1. Componentes de la vegetación natural o intervenida <ul style="list-style-type: none"> - Vegetación en parque Santander, en las vías peatonales, en Antejardines, pequeños bosques y arborización. 	

	3.2. Componentes del amoblamiento urbano	Mobiliario	- Bancas parques de Santander, - Postes de energía - Hidrantes
		Señalización	- Vallas publicitarias y de acceso - Nomenclatura vial y predial

ARTÍCULO 37. 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 a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o 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.

ARTÍCULO 38. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTÍCULO 39. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas Del 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.

PARAGRAFO 1. Los elementos complementarios del espacio público no podrán ser utilizados por los particulares con fines de colocación de avisos publicitarios de cualquier índole (comercial, política, social), sin previa autorización de la administración municipal. La utilización indebida de estos elementos causará iguales sanciones que las establecidas para el espacio público, sin perjuicio de las sanciones legales que se puedan originar.

PARAGRAFO 2. Queda prohibido la utilización de parlantes, megáfonos, equipos de sonido y cualquier otro medio eléctrico y electrónico en el espacio público con fines publicitarios de cualquier índole, salvo cuando se trate de su utilización con fines sociales (sirenas, avisos de prevención de riesgos, salud pública, entre otros), en cuyo caso sólo podrá ser realizado por la entidad competente (bomberos, policía, Cruz Roja, etc.).

PARAGRAFO 3. La administración municipal podrá autorizar la utilización de estos medios de comunicación por tiempo y espacio definido, previa solicitud del interesado, especialmente para la realización de actividades culturales, educativas y deportivas en espacios públicos del municipio, siempre y cuando se conserven las disposiciones que sobre contaminación por ruido establezcan las normas y la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 40. 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 expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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.

ARTÍCULO 41. 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 según lo determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

ARTÍCULO 42. 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.

PARAGRAFO. Toda nueva urbanización y todo nuevo equipamiento colectivo deberá diseñar espacios adecuados de parqueo público a razón de un parqueadero por cada ocho unidades de vivienda; para el caso de los equipamientos colectivos se diseñará un parqueadero por cada cincuenta metros

cuadrados de área neta disponible o por cada 50 metros construidos, seleccionándose el caso que sea más favorable para generación de parqueaderos públicos. Estos parqueaderos no formarán parte del área de cesión ni la vía pública.

ARTÍCULO 43. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO 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 Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica 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.

Esta autorización no generará derechos reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARÁGRAFO. Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberá ajustarse a las previsiones contenidas en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 44. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

La construcción de este tipo de enlaces implica la expedición de una licencia por parte de la autoridad competente, que deberá realizar un estudio de factibilidad técnica y de impacto urbano, además de verificar la coherencia de las zonas propuestas con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 45. 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 y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 46. 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 105 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.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones de que trata el inciso anterior configuran la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de “fraude a resolución judicial”.

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

ARTÍCULO 47. 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 Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 48. 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.

ARTÍCULO 49. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

- Conservación y preservación de la plaza principal mediante la recuperación del espacio público y control a su uso indebido (vendedores, establecimientos comerciales y vehículos).

- En las nuevas áreas de consolidación el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 15 m² como mínimo.
- Incentivar fiscalmente la construcción de bodegas, talleres, parqueaderos, con el fin de descongestionar las vías de acceso del sector comercial.
- Control a la ubicación de los vendedores ambulantes y relocalización de los vendedores estacionarios.
- Desmante paulatino de la postería de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que se concerten para la renovación de las mismas. En las nuevas urbanizaciones toda la conducción de esta clase de servicios debe de ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.
- Fortalecer la Secretaría de Planeación para el cumplimiento de la normatividad sobre espacio público antes anotado.

ARTÍCULO 50. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 51. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas no consolidadas del perímetro urbano.

ARTÍCULO 52. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.

Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.

Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.

Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.

Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.

Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el gobierno nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 53. REUBICACIÓN DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo se cumplirán las normas siguientes:

- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas declaradas como de alto riesgo en este Esquema.
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos ante entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.
- Adquisición de un lote de terreno por parte de la Administración Municipal en la zona de consolidación para adelantar programas de reubicación y de construcción de viviendas de interés social. El Municipio construirá las redes de servicios públicos para estos lotes.

ARTICULO 54. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. Se implementaran las siguientes acciones:

- Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda y futuros planes dentro del proceso de reconstrucción del municipio.

- Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda para nuevas áreas identificadas en el transcurso de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 55. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

- Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG's.
- Monitoreo de las zonas definidas como de alto riesgo y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del Sisben. Generación de base de datos y sistema de información georreferenciado para vivienda de interés social.
- Apoyo al fortalecimiento de la organización comunitaria para auto gestión de programas
- Coordinación con las entidades y organismos de reconstrucción para la obtención de recursos dirigidos a la reubicación de vivienda.

ARTÍCULO 56. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA. Para desarrollar las orientaciones establecidas en este Esquema de Ordenamiento acerca de los programas de vivienda de interés social, se fortalecerá la capacidad institucional del Fondo Municipal de Vivienda.

TERCERA PARTE

COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO VII ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 57. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL: El suelo rural del municipio de Roncesvalles se clasifica en las siguientes unidades, según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados: Unidades de Especial

Significación Ambiental, Unidades de Producción Económica y Unidades de Amenaza Natural.

ARTICULO 58. UNIDADES DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA. Se clasifican en dos zonas de producción:

1. Zona de producción Agropecuaria de Clima Frío: Se encuentra localizada en la franja entre los 2.000 y 3.200 m.s.n.m. donde el sistema de producción pecuario y el bosque natural presentan el mayor porcentaje, lo referente a cultivos estos solo representan una mínima parte caracterizándose por ser principalmente de subsistema, sin valor agregado, con rendimiento y niveles tecnológicos bajos lo cual hace inestable los procesos de producción.

2. Zona de Producción en Agricultura Tradicional: Corresponde a sectores ubicados entre los 1.000 y 2.000 m.s.n.m. próximas a las riberas de los ríos Cucuana y El Chilí. El sistema de producción corresponde básicamente a cultivos de pancoger utilizando técnicas obsoletas y sin renovación. La producción y los niveles de vida son bajos incidiendo en la calidad y bienestar de las comunidades de estas veredas, aunque cuentan con la asistencia técnica del municipio y el Comité de Cafeteros.

3. Zona Minera: Corresponde a la localización de actividades mineras como la extracción de materiales de arrastre, explotación de canteras, minerales industriales (arcillas) y oro en medios aluviales (Río Chili) y de mina (Páramo de la Yerbabuena).

ARTÍCULO 59. REGLAMENTACION DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE CLIMA FRÍO. Al igual que para las Unidades de Especial Significación Ambiental, se permitiran cuatro tipos de usos: principal, compatible, condicionando y prohibido.

- a. **Uso principal:** Actividad agropecuaria tradicional, mecanizada y vivienda del propietario.
- b. **Uso compatible:** Construcción de establecimientos institucionales de tipo rural.
- c. **Uso condicionado:** Silvicultura, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores a 50 hectáreas.
- d. **Uso prohibido:** Canteras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

PARAGRAFO 1. Las construcciones u obras de infraestructura que se permitan no pueden sustraer más del diez por ciento (10%) a la producción del área.

PARAGRAFO 2. Para todo cultivo que se desarrolle bajo invernadero requiere presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de CORTOLIMA. En cuanto a la ocupación del medio; los índices máximos serán de la siguiente forma:

*Área cubierta por invernaderos 0.70 (70%)

*Área en usos complementarios 0.20 (20%)

*Área en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 0.10 (10%)

PARAGRAFO 3. En áreas con pendientes superiores al 50% se debe implementar bosque protector.

ARTÍCULO 60. REGLAMENTACION DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN AGRICOLA. Se permitirán cuatro tipos de usos: principal, compatible, condicionando y prohibido.

- a. **Uso principal:** Agricultura tradicional.
- b. **Uso compatible:** Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunicultura.
- c. **Uso condicionado:** Silvicultura, granjas porcinas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores de siete (7) hectáreas y explotaciones de gravilleras, canteras o similares cuando el interés social lo exija, previo estudio de impacto ambiental.
- d. **Uso prohibido:** Agricultura mecanizada, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y monofactura y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 61. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se desarrollará teniendo en cuentas las siguientes condiciones:

- a) Su explotación debe realizarse previo estudio de aprobación de Cortolima, además de la supervisión de la Alcaldía Municipal a través de la Oficina de Planeación.
- b) Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.

- c) El aprovechamiento de material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
- d) 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 las zonas de protección forestal y se generarán acciones para reubicar los existentes.
- e) No se realizarán actividades de explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de las bocatomas de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles ni en los casos urbanos.
- f) No se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.
- g) Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimiento, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas.

PARÁGRAFO. Las licencias para explotación y aprovechamiento de los recursos mineros se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional y por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 62. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL. Los predios rurales destinados a programas de reforma agraria no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incora como Unidad Agrícola Familiar - UAF -, que para el caso del municipio de Roncesvalles es de 7 hectáreas; se exceptúan los siguientes casos: (Ver cuadro No.4)

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal, distinto a la explotación agrícola.
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como UAF, conforme a la definición establecida previamente (Ley 160 de 1994, artículo 45)

- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.
- e) Las parcelaciones rurales en predios que no se destinan a reforma, deberán tener en cuenta, por lo menos las siguientes normas:
 - f) La densidad de vivienda en cualquier área de la zona rural responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable), ya sea definido en el Plan de Ordenamiento o por estudios y disposiciones posteriores de la Autoridad Ambiental.
 - h) Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas Municipales de Servicios Públicos o verter esas aguas a pozos sépticos cuya construcción estará definido por criterios técnicos de la autoridad ambiental.
 - i) No se permitirán construcciones de viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos, salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.
 - j) Toda vivienda que no esté cubierta por las rutas establecidas por las Empresas Públicas Municipales deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos.
 - k) Toda vivienda deberá ceñirse en las normas de construcción a lo establecido en los códigos sismo resistentes y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o geomorfológico.
 - l) Toda vivienda y edificación rural, aislada o concentrada, deberá respetar los aislamientos hacia las vías, cuerpos de agua y demás zonas de protección establecidas en este Acuerdo.
 - m) Los planes de vivienda rural concentrada, definido como el conjunto de viviendas mayor de cinco unidades en todas las etapas en que dicho plan pueda construirse, además de someterse a los anteriores criterios ambientales, deberá disponer de los siguientes aspectos:
 - n) El urbanizador construirá por su cuenta la vía de acceso desde cualquier tipo de vía del municipio, considerando las condiciones de estabilidad y pendientes definidas por la Oficina de Planeación Municipal.
 - o) El urbanizador construirá y dotará de servicios públicos a la totalidad de las viviendas; estos servicios deberán ser aprobados por la Empresa Municipal

de Servicios Públicos.

- p) En caso de ser necesario, la Autoridad Ambiental podrá exigir al urbanizador los estudios ambientales necesarios para garantizar la estabilidad de las obras y la sostenibilidad de los recursos demandados por la población de dicha urbanización, especialmente el recurso hídrico.
- q) Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Mínimo siete (7) hectáreas.
- r) Para parcelaciones en predios mayores a siete (7) hectáreas se podrán construir conjuntos de viviendas con un número máximo de viviendas por hectárea y una ocupación máxima del predio que se determinan en el siguiente cuadro de acuerdo con la zona en la cual se pretende desarrollar el proyecto.

CUADRO No.4

ZONA	Número Máximo de viviendas Por Ha (densidad)		Ocupación Máxima del área del predio (Índice de ocupación)	
	Dispersas	Agrupadas	Dispersas	Agrupadas
Agricultura Tradicional Clima medio	1	2	15%	20%
Agropecuaria Clima Frío	1	2	15%	20%

PARAGRAFO 1. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

- s) La parcelación deberá manejarse como un globo de terreno con reglamento de copropiedad, el cual debe ser aprobado por la Corporación Autónoma Regional del Tolima "Cortolima".
- t) Presentar a la Corporación Autónoma Regional del Tolima "Cortolima" el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con los términos de referencia suministrados por la entidad.
- u) Para efectos de usos institucionales, incluyendo los clubes sin vivienda, se podrá autorizar cambio de uso del suelo, hasta en un 30% del área total del predio, en las zonas donde estos usos estén considerados como compatibles o condicionados.

CUARTA PARTE

COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO VIII

SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 63. 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 primario o estructurante, eje vial secundario o sectorial, eje vial terciario o local y vía peatonal (Ver mapa vial urbano No.28).

ARTICULO 64. EJES VIALES PRIMARIOS O ESTRUCTURANTES. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales.

PARAGRAFO 1. La principal vía primaria y sus respectivos tramos en el casco urbano del Municipio son las siguientes:

1. La Cra.2, que articula todo el casco urbano. En su desarrollo se encuentra la intersección con la Cra.2N, la cual llega de la capital Ibagué y de las poblaciones intermedias Rovira y Playarrica, sobre ella se encuentra el parque Santander, parque Infantil, Polideportivo, Hotel y la Plaza de Mercado, se desarrolla el principal uso comercial, permite encontrar la vía que conduce a la vereda el Diamante y a la vereda el Porvenir por la calle 10ª.
2. La Carrera 2° tramo del limite del perímetro urbano sector del barrio Antonio Rivas, salida vereda el Diamante hasta la calle 10°.
3. La Carrera 2°N tramo del perímetro urbano sector barrio el Carmen salida Ibagué hasta la intersección de la Cra. 2°.
4. Calle 10° tramo de la intersección con la Cra. 2° hasta el limite del perímetro urbano sector barrio San José salida vereda, Cristales.

ARTICULO 65. EJES VIALES SECUNDARIOS O SECTORIALES. Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes

estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; pueden soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo.

PARAGRAFO 1. Se identifican como ejes secundarios, los siguientes:

1. La carrera 1°, la carrera 3° y todas las llevan el mismo sentido paralelo a ellas.
2. Carrera 1N, la vía que conduce al colegio agropecuario la Voz de la Tierra salida a la vereda Cucuanita.
3. La vía que conduce a la vereda Cristales o al Valle del Cauca.
4. Carrera 1 entre la intersección con la Cra, 2° y la intersección con la vía al matadero nuevo.
5. Carrera 3° entre la calle 2° y la Calle 8° entre la calle 9° y la intersección de la vía al matadero nuevo sector barrio el Carmen.
6. Carrera 1 N entre la calle 8° y la intersección con la vía al matadero nuevo Vía que conduce al colegio agropecuario La Voz de la Tierra y a la vereda Cucuanita.
7. La vía que conduce a la vereda Cristales o al Valle del Cauca.

ARTICULO 66. EJES VIALES TERCIARIOS O LOCALES. Se identifican como ejes terciarios las calles que articulan el área urbana en sentido Oriente Occidente y todas las demás vías urbanas existentes que comunican los diferentes sectores y barrios; son ellas:

1. Calle 2° tramo Cra. 1° y Cra, 3°
2. Calle 3° tramo Cra. 1° y Cra, 3°
3. Calle 8° tramo Cra. 1° y Cra, 2°
4. Calle 4° tramo Cra. 1° y Cra, 3°
5. Calle 5° tramo Cra. 2° y Cra, 3°
6. Calle 6° tramo Cra. 2° y Cra, 3°
7. Calle 7° tramo Cra. 1° y Cra, 3°
8. Calle 9° tramo Cra. 2° y Cra, 3°
9. Calle 9° tramo Cra. 1° y Cra, 2°N
10. Calle 10° tramo Cra. 2° y Cra, 2°N
11. Cra. 2° Oeste tramo Calle 10° y Cra. 1°

ARTICULO 67.EJES VIALES PEATONALES: Consolidan el sistema peatonal mejorando y adecuando los tramos; son ellas:

1. La escalera que comunica la carrera 3ª con el barrio el Palmar.
2. Escalera que comunica la carrera 1ª con el barrio el Porvenir

ARTICULO 68. PERFILES VIALES. Para un mejor logro en la ampliación del plan vial y una precisa coordinación entre lo existente y lo propuesto, se adoptan secciones transversales de vías ya construidas, bajo las siguientes especificaciones: (Ver cuadro No.5)

- a). Vías Principales o estructurales: se adopta el perfil o sección transversal de la vía existente en la carrera 2° entre calles 9° y 10° el cual tiene un perfil total de 13 Mts.
- b) Vías Secundarias o sectoriales: se adopta el perfil o sección transversal de la vía existente en la carrera 3° entre calles 2°, 3° y 4° el cual tiene un perfil total de 10 Mts.

Existen casos donde la calzada existente varia de 6 a 7 Mts, pero los andenes se conservan de 1.5 Mts.

- c) Vías Terciarias o Locales: se adopta el perfil o sección transversal de la vía existente en la calle 7° entre carreras 1° y 2° el cual tiene un perfil total de 7 Mts. Con anden de 1 Mts.
- d) Vías Peatonales: El área de la vía peatonal hace parte del espacio público, actualmente se encuentran escalinatas o escaleras, las cuales son declaradas vías peatonales, de este tipo de vías peatonales se deben proyectar con un ancho mínimo de 1,50 Mts, y zona de protección o aislamiento de las viviendas de mínimo 0.75 Mts. Para un total en el perfil de 3.00 Mts.

CUADRO No.5

SECCIONES TRANSVERSALES DE VIAS PROPUESTAS

Vía Principal o Estructurante

ANDEN	CALZADA	SEPARADOR	CALZADA	ANDEN	TOTAL
1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	13

Vía Secundaria o Sectorial

ANDEN	CALZADA	ANDEN	TOTAL
1.5	7.0	1.5	10

Vía Terciaria o local

ANDEN	CALZADA	ANDEN	TOTAL
1.0	5.0	1.0	7.0

ARTICULO 69. DISPOSICIONES GENERALES. Toda construcción (cerramientos, ampliación, remodelación o construcción inicial) a desarrollarse en el área urbana debe respetar el perfil vial según lo planteado anteriormente, siguiendo las siguientes observaciones:

- a) Los proyectos urbanísticos para las Zonas de Desarrollo Residencial deben articularse a la malla vial actual garantizando la articulación con la malla vial existente.
- b) La vía que siendo vehicular y por las condiciones topográficas no pueda tener continuidad debe rematar en volteadero o en espacio público diseñado como mirador, de otra manera se proyectara como peatonal.
- c) Para la pavimentación de una vía se requiere que la empresa de servicios públicos municipales certifique el buen estado de las redes de servicios públicos (acueducto – alcantarillado – otras).

ARTICULO 70. DISPOSICIONES PARA LOS ANDENES. Los andenes son de uso peatonal exclusivo, no permiten la invasión o uso del mismo por locales comerciales, ni la ubicación de cualquier tipo de aviso comercial, para su intervención debe cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Mantener la continuidad, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija y presentando las mejores soluciones de empate. Mantener la dimensión constante. Los materiales deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes aun en condiciones de humedad y cumplir con las especificaciones técnicas que defina la Secretaría de Planeación del Municipio.
- b) En los casos en que existe la franja verde localizada entre la calzada y el área de circulación peatonal, debe mantenerse como tal. Se permite su

arborización según lo establecido sobre revegetación en el presente capítulo.

- c) En los casos de acceso vehicular, el nivel de los andenes debe ser superado con una rampa que tiene máximo .5 Mts de avance sobre el anden o sobre la franja verde si existe y con un ancho máximo de 3 Mts.
- d) Cuando sea necesario romper los andenes en razón de llevar a cabo las instalaciones de acometidas de servicios públicos o similares estos deben ser reparados en las condiciones determinadas en el presente artículo y serán realizadas por los autores de las obras referidas inmediatamente estas sean terminadas.

ARTÍCULO 71. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea el caso.

ARTÍCULO 72. CESIONES EN VIAS EXISTENTES. La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 73. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VIAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a. Por enajenación voluntaria.
- b. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- c. Por expropiación, según lo determina la Ley.

ARTÍCULO 74. CONSTRUCCIÓN DE VIAS MUNICIPALES. Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

ARTÍCULO 75. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO. La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

- a. Cantidad y flujo de tráfico.
- b. Ancho de vías y características de su diseño.
- c. Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d. Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.
- e. Condiciones geológicas, sísmicas y ambientales

ARTÍCULO 76. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

ARTICULO 77. ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación de los servicios públicos en el municipio se realizarán como mínimo las siguientes acciones, a corto, mediano y largo plazo.

1. ACUEDUCTO

1.1. Acciones a corto plazo:

- Elaborar los diseños correspondientes al plan de Acueducto, donde se garantice un buen índice de cobertura y la buena continuidad y calidad del agua.
- Generar estímulos y mecanismos para la conservación de la microcuenca abastecedora de agua del acueducto (Q. El Arbolito).
- Declarar la franja de protección o aislamiento establecida por la ley 99 de 1.993 (30 mts.) sobre el cauce de la quebrada el Arbolito, prohibiendo cualquier uso o explotación del suelo.
- Realizar mantenimiento de la microcuenca abastecedora de agua del acueducto (Q. El Arbolito). Consistente en limpieza de material vegetal en descomposición, revisión y estabilización de taludes con obras mecánico vegetativas, reforestación con especies nativas.

- Estimular el ahorro la eficiencia y el control del agua tanto en la parte urbana como en la parte rural.
- Diseñar las redes que proveerán del servicio a las Zonas de Desarrollo Urbano y a las Zonas de Actividad Múltiple Recreativas, y al matadero nuevo.
- De acuerdo con el plan maestro realizar el cambio de la red que se encuentre obsoleta, en mal estado o que halla cumplido su vida útil, dando prioridad a las redes instaladas en los ejes viales primarios.
- Elaborar Diseño para la planta de tratamiento de agua, incluida la infraestructura para laboratorio.
- Declarar como área de especial interés las áreas de influencia de la bocatoma, la planta de tratamiento ubicadas en la microcuenca de la quebrada el Arbolito y los tanques de Almacenamiento en la finca Providencia.

1.2. Acciones a mediano plazo:

- Optimizar las redes de acueducto y alcantarillado.
- Construir la planta de tratamiento de agua potable con la infraestructura para laboratorio.
- Implementar el sistema de micromedición del agua potable.

1.3. Acciones a largo plazo:

- Lograr el 100% de la cobertura urbana, continuidad y calidad del servicio de acueducto.
- Ejecutar el 100% del plan maestro de acueducto.
- Optimizar las redes de conducción del acueducto.
- Adquirir los predios del área de influencia del acueducto sector el Arbolito y finca la providencia.

2. ALCANTARILLADO

2.1. Acciones a corto plazo

- Retomar el diseño del plan maestro de alcantarillado elaborado por la Gobernación del Tolima.
- Identificar el sitio potencialmente apto para la construcción del sistema de tratamiento de las aguas negras. (Lagunas de Oxidación)
- Declarar como área de Especial Interés al predio identificado para la construcción del sistema de tratamiento. (sector de la finca Venecia)
- Elaborar los diseños del Plan de Saneamiento Hídrico determinando las redes de colectores e interceptores que complementaran el sistema con el plan de alcantarillado, y conducirán las aguas negra a las lagunas de oxidación
- Recoger las aguas negras depositadas en la quebrada La Providencia y en los ríos Cucuana y Cucuanita por medio de la red de colectores y interceptores
- Restituir la red de alcantarillado que se encuentre obsoleta, en mal estado o que halla cumplido su vida útil, priorizando las redes que se encuentren en las vías estructurantes o primarias.
- Realizar los diseños para separar la red de aguas negras de la red de aguas lluvias.
- Declarar como área de aislamiento y protección (no construible) los tramos sobre los colectores e interceptores
- Gestionar recursos con las entidades promotoras de los programas de plan de saneamiento hídrico, recuperación y descontaminación de aguas; Cormagdalena, Cortolima
- Dotar con las redes de alcantarillado; el área del matadero nuevo, la zona industrial, las zonas de Desarrollo Residencial y la zona de Actividad Múltiple Recreativa.
- En el sector del barrio San José por tener la pendiente contraria se optara el sistema propuesto por la gobernación del Tolima de tanque séptico, el cual se ubicara en el sector el Tramojo.
- En el sector del colegio agropecuario la Voz de La Tierra se determinara mediante un estudio el cruce del colector sobre la quebrada Providencia.

2.2. Acciones a mediano plazo:

- Construir el sistema de colectores e interceptores, para el plan de saneamiento hídrico las redes y la red de conducción hasta las lagunas de oxidación.
- Adquirir el predio identificado para la construcción del sistema de tratamiento. (sector de la finca Venecia)
- Ejecutar la construcción del plan maestro de alcantarillado elaborado por la Gobernación del Tolima, priorizando las redes instaladas sobre las secundarias.
- Optimizar la red combinada actual.
- Cambiar la red de conducción de agua de los tanques de almacenamiento al área urbana red domiciliaria.

2.3. Acciones a largo plazo:

- Construcción del sistema de tratamiento de aguas negras lagunas de oxidación en el predio del sector de la finca Venecia.
- Construir el sistema para el plan de saneamiento hídrico las redes de colectores e interceptores, y la red de conducción hasta las lagunas de oxidación.
- Lograr el 100% de la cobertura urbana, continuidad y calidad del servicio de alcantarillado
- Ejecutar el 100% del plan maestro de alcantarillado y plan de saneamiento hídrico.
- Optimizar las redes para conducción de aguas negras (alcantarillado).
- Cambiar las redes combinadas de alcantarillado y aguas lluvias por sistemas separados.

3. ENERGIA

3.1. Acciones a corto plazo

- Gestionar ante la empresa de energía Electrolima el cambio de la red primaria en el área urbana.

- Gestionar a la empresa mejorar la calidad de la energía, garantizando su regulación y su continuidad.
- Realizar inventario de la posteria y de red para determinar la reubicación de líneas que interfieran con los perfiles viales definidos.
- Realizar diseños de proyectos que promuevan la autogeneración de energía; Energía Eólica, energía Solar, Plantas generadoras aprovechando los recursos hídricos y sistema de Biogas con desecho animal.
- Establecer aislamientos o faja de servidumbre (20 mts.) a cada lado de los tramos afectados por la líneas transmisoras de alta tensión. Según resolución N° 025/95
- Cambiar la red de alumbrado publico sobre las vías principales o estructurantes, logrando el 100% de la cobertura.
- Elaborar los diseños para la electrificación de las verdeas: Aguas Claras, Bruselas, Cardales, Coco. Cucuanita, Diamante, Diamante Chili, Garabatos, la Laguna, Perlas Orquídeas, el Oso, Orisol, Paraíso, Quebrada Grande, San Marcos, San Miguel, Topacio y Yerbabuena.

3.2. Acciones a mediano plazo:

- Implementación de los sistemas y de la infraestructura necesaria para los proyectos alternativos generadores de energía.
- Cambio de la red de conducción de la subestación generadora al municipio y al área urbana.
- Cambiar la red de alumbrado publico sobre las vías secundarias o sectoriales, logrando el 100% de la cobertura.
- De acuerdo a los recursos adquiridos ejecutar los proyectos de electrificación para las verdeas: Aguas Claras, Bruselas, Cardales, Coco. Cucuanita, Diamante, Diamante Chili, Garabatos, la Laguna, Perlas Orquídeas, el Oso, Orisol, Paraíso, Quebrada Grande, San Marcos, San Miguel, Topacio y Yerbabuena.

3.3. Acciones a largo plazo:

- Cobertura del 100% de energía tanto en el área urbana como en el área rural
- Cambiar la red de alumbrado público sobre toda la red vial y el espacio público, logrando el 100% de la cobertura.
- Construir las redes de electrificación de las veredas y lograr cobertura del 100%.
- Cambio del total de la red de energía primaria y secundaria en el área urbana.
- Cambiar la red de alumbrado público sobre las vías secundarias, terciarias, todos los espacios y escenarios públicos logrando el 100% de la cobertura.

4. RESIDUOS SÓLIDOS (ASEO)

Uno de los hechos que produce mayor contaminación por el hombre es la producción de residuos sólidos y la disposición final de los mismos, ya que los no han implementado los sistemas adecuados para el tratamiento, reciclaje y eliminación de los mismos.

4.1. Acciones a corto plazo:

- Identificar el sitio potencialmente apto para la ubicación de un relleno sanitario que supla la necesidad en el corto plazo, ya que el actual relleno está llegando a su capacidad máxima o vida útil.
- Promover campañas educativas para que el reciclaje se realice por la misma comunidad.
- Diseño y ejecución de un plan de recolección comunitaria.
- Identificar el sitio potencialmente apto para la ubicación de una planta integral de manejo de residuos sólidos.
- Declarar como área de Especial Interés al predio identificado para la ubicación de la planta de manejo de residuos sólidos. (sector de la finca Venecia)
- Elaborar diseños y estudios de prefactibilidad para la adquisición de planta integral de manejo de residuos sólidos.

- Declarar como área de Especial Interés al predio donde funciona el actual relleno sanitario, (sector del colegio agropecuario la Voz de la Tierra) destinando su uso para la protección y prohibiendo todo tipo de construcción.
- Garantizar la operación y el mantenimiento del horno incinerador para los residuos hospitalarios.

4.2. Acciones a mediano plazo:

- Adquirir el predio potencialmente apto (sector finca Venecia) donde se ubicara la planta integral de manejo de residuos sólidos.
- Gestionar recursos mediante un proyecto para dotación, implementación adquisición del vehículo apropiado, para los sistemas de recolección y manejo de los residuos sólidos desde la fuente hasta el sitio de disposición final.
- Adquirir la planta para el manejo de residuos sólidos.
- Mejorar el manejo de los residuos sólidos desde la fuente hasta el sitio de disposición final.

4.3. Acciones a largo plazo:

- Dar cobertura del 100% en la recolección dentro del área del perímetro urbano, con frecuencia de 2 veces por semana.
- Adquirir el vehículo apropiado para el manejo y recolección de los residuos sólidos desde la fuente hasta el sitio de disposición final.

5. TELECOMUNICACIONES

5.1. Acciones a corto plazo:

Gestionar ante la empresa TELECOM el mejoramiento y ampliación de la cobertura de las líneas telefónicas, en el área urbana y rural.

5.2. Acciones a mediano y largo plazo:

- Lograr cobertura del 100% en número de líneas telefónicas residenciales, comerciales y públicas.
- Gestionar ante la empresa el cambio de la red principal o de conducción al municipio y al área urbana por fibra óptica.

- Lograr cobertura del 100% en el área urbana.
- Implementar la actual emisora para transmisión educativa y para prevención de desastres, radiodifusora LA VOZ DE LA TIERRA.

ARTICULO 78. ACCIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PUBLICO. Para garantizar en el futuro la adecuada utilización del espacio público en el Municipio se realizarán como mínimo las siguientes acciones a corto, mediano y largo plazo:

1. Acciones a corto plazo:

- Diseñar proyecto para reformar el parque Santander enfatizando el carácter cívico por el costado norte calle 5ª donde se encuentra la alcaldía municipal.
- Diseñar proyecto para Construcción del parque que contenga todo tipo de escenarios para la recreación activa y pasiva, además de la infraestructura necesaria para eventos culturales y actividades derivadas de la vocación agropecuaria del municipio y del ecoturismo ubicado en la en la zona de actividad Múltiple Recreativa.
- Restringir y controlar las actividades del Parque Santander para conservar su adecuado uso, controlar el uso vehicular, de la ocupación inadecuada del espacio público por los establecimientos comerciales, conservación de su entorno arquitectónico.
- La zona de Consolidación y de Desarrollo residencial, por normativa urbana destinara áreas de cesión gratuitas para el espacio público, la recreación, zonas de aislamientos no construibles para protección y conservación.
- Declarar como espacio público la zona de Actividad Múltiple Recreativa para incrementar el promedio de (6 mts 2) por habitante a (15 mts 2) por habitante, cumpliendo con el decreto reglamentario 1504.
- Generación de normas para recuperar el espacio público en las zonas ya consolidadas de la cabecera municipal, especialmente en lo relacionado con la invasión de las vías por viviendas no paramentadas, usos de andenes y calles por parte de establecimientos comerciales, diseño de vías peatonales, andenes y escaleras, localización y características de muebles urbanos y elementos complementarios del espacio público.
- Expedición de normas en relación con incentivos tributarios y compensaciones para la generación de espacio público.

- Generación de normas para el manejo y cuidado del espacio público con participación de la comunidad.

2. Acciones a mediano plazo:

- Gestionar recursos para el proyecto de Construcción del parque que contenga todo tipo de escenarios para la recreación activa y pasiva, además de la infraestructura necesaria para eventos culturales y actividades derivadas de la vocación agropecuaria del municipio y del ecoturismo ubicado en la zona de actividad Múltiple Recreativa.
- Construcción, implementación, dotación y recuperación del espacio público correspondientes a los actuales polideportivos, al parque Santander, parque infantil, plaza de toros vías urbanas y vías de acceso.
- En las nuevas áreas de consolidación urbana y desarrollo residencial el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 15 M2 como mínimo.
- Control a la ubicación de los vendedores ambulantes y relocalización de los vendedores estacionarios que invaden el espacio público.
- Expedir normativa para el manejo, protección y fomento del espacio público tanto en la cabecera municipal como en los centros poblados rurales.

3. Acciones a largo plazo:

- Ejecutar la remodelación del parque Santander.
- Construcción de parques y todo tipo de escenarios para la recreación activa y pasiva, además de la infraestructura necesaria para eventos culturales y actividades derivadas de la vocación agropecuaria del municipio y del ecoturismo en la zona de actividad Múltiple Recreativa.

ARTICULO 79. ACCIONES PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA. Para garantizar en el futuro la adecuada localización y optimización de la vivienda, se realizará como mínimo las siguientes acciones:

1. Acciones a corto plazo

- Adquirir los terrenos dentro de la Zona de Desarrollo Residencial (1) con un área 2.500 mts2. (2.5 Htas.) en el sector barrio el Centro y/o sector la Granja

- Elaborar programa y proyecto de V.I.S. para construir 275 unidades las cuales se incluirán en programas de con soluciones en lotes de (6 * 12) 72 mts.2, dentro de la Zona de Desarrollo Residencial (1), sector barrio el Centro o sector la Granja, y los terrenos de la Zona de Consolidación Urbana, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana, para este proyecto la Administración Municipal gestionara recursos con las entidades Nacionales que otorgan recursos y subsidios.
- Construir el proyecto de V. I. S. solucionando las 275 unidades de vivienda cumpliendo con los requerimientos anteriormente descritos.
- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas declaradas como de alto riesgo en el mapa de Amenazas y riesgos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos con las entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.
- Gestionar ante entidades competentes de otros niveles territoriales para el mejoramiento de 206 viviendas que se encuentran en mal estado.
- Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y organizaciones no gubernamentales.
- Diseño de planes, programas y retribuciones tributarias para promover la construcción y el mejoramiento de viviendas y demás establecimientos localizadas en las zona de Consolidación Urbana.

3. Acciones a mediano plazo

- Según el calculo efectuado con la proyección al año 2.005 se presentara un déficit de vivienda de 100 unidades las cuales se plantea solucionar en el programa de Vivienda productiva con Desarrollo Progresivo, lo incluye en lote de 200 mts.2.
- Elaborar programa y proyecto de V.I.S. dentro del programa de vivienda Productiva con desarrollo progresivo, para construir 100 unidades calculadas con base en el crecimiento poblacional para el año 2.005 dentro de la Zona

de Desarrollo Residencial (1), sector barrio el Carmen, y la Zona de Consolidación Urbana, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana, para este proyecto la Administración Municipal gestionara recursos con las entidades Nacionales que otorgan recursos y subsidios.

- Adquirir los terrenos dentro de la Zona de Desarrollo Residencial (2) con un área 20.600 mts². (2.6 Htas.) en el sector barrio el Carmen.

4. Acciones a largo plazo

- Elaborar programa y proyecto de V.I.S. dentro del programa de vivienda Productiva con desarrollo progresivo, para construir 84 unidades calculadas con base en el crecimiento poblacional para el año 2.005 dentro de la Zona de Desarrollo Residencial (2), sector barrio el Carmen, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana, para este proyecto la Administración Municipal gestionara recursos con las entidades Nacionales que otorgan recursos y subsidios.
- Transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.
- Prohibición y control para la no ocupación de las áreas de alto riesgo objeto de reubicación
- Diseño y ejecución de programas de estabilización, reforestación y recuperación de suelos en áreas libres dejadas por la reubicación.
- Generación de espacio público e implantación de elementos complementarios en las zonas libres dejadas por la reubicación (parques de recreación activa y pasiva, senderos ecológicos, áreas de reforestación, localización de muebles y equipamiento urbano).
- Expedición de normas para controlar y sancionar la ocupación de áreas declaradas como de alto riesgo.

CAPÍTULO IX ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 80. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 81. ZONIFICACIÓN URBANA. La intensidad de usos y la ocupación del suelo urbano se realiza mediante la Zonificación, teniendo en cuenta condiciones ambientales, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial, riesgos y amenazas geológicas, aptitud indicativa del terreno para la construcción, índices de ocupación. Se definen las siguientes zonas urbanas (ver mapa 28):

1. Zona de Actividad Múltiple
2. Zona de Consolidación
3. Zona de Desarrollo Residencial (1 – 2 – 3)
4. Zona de Actividad Múltiple Recreativa.
5. Zona de Protección y Conservación Ambiental
6. Zona Industrial.

ARTICULO 82. DELIMITACION Y CARACTERIZACION DE LAS ZONAS URBANAS.

1. Zona de Actividad Múltiple (Z. A M):

Contenida dentro de la zona de consolidación, se presenta como actividad múltiple debido a usos comerciales, institucionales de intercambio y de servicios, se desarrolla sobre la carrera 2° entre la calle 3° y calle 10°, la cual a su vez se clasifica como vía principal o estructurante, que permite usos compatibles y complementarios al uso principal como lo es de la actividad comercial y el de vivienda.

2. Zona de Consolidación (Z. C. U):

La Zona de Consolidación Urbana esta contenida dentro de las Carreras 1°, 2° y 3°, entre la calle 2° a la calle 10°, incluidas las manzanas que limitan con la vía al matadero nuevo; dentro de esta zona se presentan las mejores condiciones para llevar a cabo el desarrollo, densificación y consolidación,

mediante los planes y programas de vivienda, la construcción de equipamientos y todo tipo de proyectos infraestructura enfocados al turismo.

En esta zona se presenta actividad residencial y la presencia de áreas libres dentro de las manzanas se facilita la construcción de programas de V. I. S. En pequeños proyectos que contemplen las áreas de cesión para equipamientos comunales y zonas verdes.

3. Zona de Desarrollo Residencial (Z. D. R -1):

Se ubica en el sector del barrio el Centro y en el sector la Granja, en la parte Sur-Oriental del área urbana en inmediaciones del barrio Juan Antonio Rivas y en el sector del matadero antiguo, articulado por la carrera 2° y la carrera 1°.

La Zona Desarrollo Residencial 1, se destina para solucionar la demanda de vivienda en el corto plazo (3 años) que presenta el municipio ya que su población es creciente. En el área de la Z.D.R.1 (2.5 Has. Aprox.) se plantea un desarrollo urbanístico para la proyección de 70 unidades de vivienda, con lote de 72 M2 (6 x 12) destinando el 30% para áreas de cesión, equipamientos comunales con zonas verdes y 10% para vías y urbanismo.

4. Zona de Desarrollo Residencial (Z. D. R- 2):

Se ubica en el sector del barrio el Carmen, en la parte Norte del área urbana, articulada por la carrera 2°N.

La Zona de Desarrollo Residencial 2 se destina para solucionar la demanda de vivienda en el mediano plazo (6 años), el área de Z. D. R. 2 (3 Has. Aprox.) se plantea el desarrollo urbanístico para la proyección de vivienda progresiva que se desarrollara en lotes de 140 M2 de (7 x 20).

5. Zona de Desarrollo Residencial (Z. D. R -3):

Se ubica en el sector del barrio San José, sobre la vía que conduce a la vereda la Yerbabuena, parte Nor- Occidental de área urbana.

La Zona de Desarrollo Residencial 3 se destina para solucionar la demanda de vivienda en el largo plazo (9 años).

6. Zona de Actividad Múltiple Recreativa (Z. A. M. R):

Ubicada sobre la vía que conduce al núcleo educativo la Voz de la Tierra, sector del barrio Jazmín y barrio el Palmar.

La Zona de Actividad Múltiple Recreativa destinada para usos recreativos y culturales se permitirá la ubicación y construcción de equipamientos destinados a la recreación activa y pasiva, escenarios deportivos cubiertos y al aire libre, la construcción de equipamientos complementarios a la actividad pecuaria y agrícola que posee el municipio tales como Centro de Ferias y Exposiciones, Centro de Acopio.

7. Zona de Protección y Conservación Ambiental (Z. P. C. A):

La Zona de Protección y Conservación Ambiental, se presenta en las áreas de amenazas por deslizamiento y remoción en masa, áreas donde se encuentran pequeños bosques o arborización, la zona comprendida en el margen derecho de la vía que conduce al matadero nuevo, 300 Mts arriba del perímetro urbano, la cual funciona como aislamiento para la zona industrial y el matadero.

8. Zona Industrial (Z. Inds):

La Zona Industrial, localizada en el margen izquierdo de la vía que conduce al matadero nuevo, fuera del perímetro urbano, se permite todo uso industrial, los proyectos a construir deben cumplir con los requisitos exigidos por la Corporación Autónoma del Tolima CORTOLIMA en cuanto al tratamiento y saneamiento Ambiental (residuos sólidos, aguas residuales, contaminación atmosférica, protección y aislamiento del medio ambiente).

CAPÍTULO X REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 83. REGLAMENTOS E INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO.

Para el buen aprovechamiento del área urbana se debe regular su uso y ocupación, clasificando las actividades a desarrollar y dando prioridad mediante la clasificación de los usos en: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso Prohibido.

1. Uso Principal: Es aquel señalado como predominante y establece el carácter asignado a las diferentes zonas urbanas.

2. Uso Compatible: Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal, no ocasiona peligro a la salud, seguridad, y tranquilidad pública.

3. Uso Condicionado o Restringido: Es aquel cuyo funcionamiento dentro de una zona con uso principal, esta supeditado a tratamiento.

5. **Uso Prohibido:** Es aquel incompatible con el uso principal de una zona o unidad, con características socioeconómicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que presentan riesgos graves de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 84. CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. La asignación de los usos permitidos en el área reglamentada se establecen de la siguiente forma:

- a. **Usos Residenciales:** Son aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades básicas de habitación. Dentro de esta actividad se identifican las siguientes modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar en agrupaciones o conjuntos.
- b. **Usos Comerciales:** Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.
- c. **Usos Industriales:** Son todos los establecimientos destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.
- d. **Usos Institucionales:** Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que prestan un servicio a la comunidad.

ARTICULO 85. REGULACIÓN DE LOS USOS SEGÚN LA ZONA. Los usos permitidos estarán regulados, de acuerdo a la zona en que se localice el predio.

- a) Los usos institucionales deben cumplir con las normas vigentes a escala nacional o departamental sobre la materia: salud, educación, seguridad, recreación, abastecimiento, transporte, estos proyectos deben ser estudiados por al oficina de planeación Municipal.
- b) Para adelantar intervenciones mayores en inmuebles o construirlos con usos institucionales, deben tener estudio previo aprobado por planeación municipal, del impacto Urbanístico sobre el sector en que se localizan o localizarían y acogerse a las normas generales y específicas de la zona.
- c) Los usos relacionados con el abastecimiento y el transporte además deben obtener el visto bueno de la oficina de planeación previa presentación del estudio de impacto ambiental y urbanístico sobre el sector en que se localizan (matadero, Centro de acopio, terminal de transporte de carga y pasajeros, plaza de mercado).

d) Cualquier uso permitido que cause molestias a los vecinos por ruidos como música a alto volumen, olores, basuras o que funcione contraviniendo las normas establecidas, debe ser denunciado por la ciudadanía ante la administración municipal quien tomara las medidas correctivas del caso.

ARTICULO 86. AUTORIZACIONES DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para obtener licencia de funcionamiento se debe cumplir ante la oficina de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

a) Formato oficial con la solicitud explicativa del tipo de Uso a desarrollar.

b) Paz y salvo del impuesto predial respectivo.

c) Si el solicitante no fuere el propietario, la autorización del propietario para el uso propuesto.

d) Que el uso sea consecuente con la zonificación hecha para el Esquema de Ordenamiento.

ARTICULO 87. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS. Esta clarificación se realiza con base en impacto que pueda generar el tipo de servicio a prestar:

Grupo 1

En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda, no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicio de consumo domestico requeridos por la comunidad residente de un sector.

Locales comerciales con usos como: tiendas droguerías papelerías fotocopiadoras, fruterías heladeras cafeteras, misceláneas y productos lácteos.

Taller de servicio como: Zapaterías y publicidad.

Oficinas de profesionales y consultorios anexos a la vivienda

Otros servicios como. peluquerías, salones de belleza tiendas de vídeo, agencias de viajes y lavanderías.

Grupo 2

En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico aunque no requieren de la especialización total de al edificación en que se localizan corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas por la comunidad de una zona urbana es decir aun área mayor al sector.

Local comercial con artículos manufacturados como: telas confecciones, calzado, artículos de cuero, musicales, ópticas, librerías, fotografía, galerías, joyerías, platerías, ferreterías electrodomésticos, muebles y artículos para el hogar.

Oficinas de profesionales, consultorios y estudios especializados de sistemas.

Venta de servicios como: agencia de viajes aseguradoras, centro de capacitación, tipografías.

Actividad financiera como. Sucursales y agencias bancarias, cajas de ahorro y corporaciones de ahorro y vivienda.

Recreación como: Juegos Electrónicos, Billares, salones eventos sociales y clubes sociales.

Actividad hotelera: como hospedajes, apartahoteles y hoteles.

Supermercados, salas de exhibición y ventas de materiales de construcción salas de velación y ventas de ataúdes.

Grupo 3

En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen gran impacto ambiental y urbanístico y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios mediante oferta concentrada de los mismos.

Este uso y proyecto será evaluado por planeación municipal y dependiendo de el impacto que produzca en su entorno, y su tratamiento se le dará la viabilidad respectiva.

Bares, tabernas, discotecas, servicios automotores (reparación, lavado de vehículos, atención en carcamos)

Moteles y casas de lenocinio, estaciones de gasolina, venta de maquinaria pesada y partes automotrices.

ARTÍCULO 88. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

Area tipo 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial. Area tipo 2: En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano que se citará en artículos

posteriores se indica claramente cuál 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 equipamientos colectivos, teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

- Especificaciones de las vías.
- Distancias entre construcciones no contiguas.

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

ARTÍCULO 89. 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 y licencia de construcción.

ARTÍCULO 90. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Todo lote en proceso de urbanización y toda construcción que se encuentre afectando el trazado vial correspondiente, deberá efectuar los retiros definidos para dichas vías y ceder gratuitamente al municipio las áreas correspondientes de andenes, vías y antejardines de protección. El urbanizador será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías y el espacio público respectivo.

ARTÍCULO 91. 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 y amenaza ni en zonas de protección.

PARÁGRAFO 1: 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 sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

PARÁGRAFO 2: Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

CAPÍTULO XI

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANISTICOS Y PROYECTOS V. I. S.

ARTICULO 91. Desarrollos Urbanísticos: todos los desarrollos urbanísticos en el corto plazo (3 años), deben ser propuestos en la (Z. C.) Zona de Consolidación Urbana, con loteo mínimo de 120 M2, una vez comprobada la no disponibilidad de terreno se procederá a la ocupación de las (Z. D. R.) Zonas de Desarrollo Residencial.

ARTICULO 92. Planes Programas y Proyectos V. I. S. El procedimiento de urbanización para la V. I. S. se llevara de acorde con la necesidad inmediata de solucionar la demanda actual, para lo cual en la Z. C. Zona de Consolidación y en la Z. D. R. 1 Zona de Desarrollo Residencial 1; se proyectaran pequeños conjuntos con loteo de 6 mts de frente por 12 mts. de fondo, área de 72 M2 con una solución mínima de 35 m2 construidos

PARAGRAFO 1. La demanda de vivienda al mediano (3 – 6 años) y largo plazo (6 – 9 años) se desarrollara proyectos V. I. S. en la Zona de Desarrollo Residencial 2 y 3, donde se plantea un loteo para

ARTICULO 93. PROCEDIMIENTOS PARA LOTEOS. El proceso de desenglobe de un terreno se realizara teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Tamaño del Lote:

- El tamaño mínimo de lote para vivienda de Interés Social es de 6mt frente x 12 de fondo (72 m2)
- El tamaño mínimo de lote para vivienda progresiva o popular es de 7mt de frente x 20 de Fondo (140m2)
- El tamaño mínimo de lote para vivienda Bifamiliar es de 8mt de frente X 20 de Fondo (160m2)
- El tamaño mínimo de lote para edificación de 3 pisos 9mt de frente x 20 de fondo (190m2)
- El tamaño mínimo de lote para urbanización es de 1.000 M2.

ARTÍCULO 94. NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS: Todos los proyectos a construir dentro del área urbana deben incluir en sus diseños la normativa correspondiente a: Densidad, Índices de Ocupación y el Índice de Construcción.

a) **Densidad Máxima:** EL índice de densidad Residencial se dará por la aplicación del índice de habitabilidad, el equipamiento comunal y Volumétrica permitida:

Índice de habitabilidad: 30 m² para viviendas de una alcoba.
60 m² para viviendas de dos alcobas.
90 m² para viviendas de tres alcobas

b) **Equipamiento Comunal:** Todo proyecto urbanístico de vivienda debe prever con carácter obligatorio un área para equipamientos de 10 m² por cada 80 m² de área construida, se destinara en su orden para Uso recreativo, Espacio público, Educativo, asistencial, administrativo, estas áreas de actividad comunal tendrán tratamiento de bienes comunes, en los términos de la ley 182 de 1948.

c) **Volumétrica Permitida:** Será la resultante de la aplicación de las normas sobre, alturas, aislamientos, retrocesos y equipamientos comunales.

d) **Índice Máximo de Ocupación.** Es la resultante de la correcta aplicación de las normas para alturas empates, aislamientos, retrocesos, bonificaciones, dimensiones de lote y equipamiento comunal.

- Lote de vivienda de interés Social: índice máximo de ocupación 63 M²
- Lote de vivienda progresiva o popular: índice máximo de ocupación 100 M²
- Lote de vivienda Bifamiliar: Índice máximo de ocupación 115 M² ver
- Lote de edificación de 3 pisos: Índice máximo de ocupación 125 M²
- Lotes para Urbanizar: índice máximo de construcción 60% del lote.
- Todo espacio o área creada dentro de la vivienda o cualquier tipo de construcción debe estar iluminado y ventilado directamente, solo los baños pueden tener ventilación por medio de ductos o buitrones.

e) Índice máximo de construcción

Es la resultante correcta de la aplicación de normas como alturas, empalmes aislamientos, retrocesos, dimensiones de lote, bonificaciones y equipamiento comunal.

- Vivienda de interés social el índice máximo de construcción será de 130 M2.
- Vivienda progresiva o popular indica máximo de construcción 205 M2.
- Vivienda Bifamiliar índice máximo de construcción 240 m2 edificaciones hasta tres pisos 380 M2
- Para lotes demasiado irregulares de acuerdo a la tipología anterior se establecería el porcentaje, para el índice máximo de construcción.

f) Cesiones comunales: Serán sesiones comunales en urbanizaciones nuevas el 40% del lote y conformaran: Plan vial, antejardines, parqueaderos, zonas para equipamiento comunal y parques.

- Los antejardines son áreas verdes arborizadas o con jardín, que deben ser mantenidas como tal y en las dimensiones que resulten de los aislamientos y secciones o las dimensiones aprobadas en las urbanizaciones respectivas. No pueden encerrarse, construirse ni cubrirse.
- Se permite su adecuación parcial para acceso vehicular al predio y parqueo temporal.
- Para plantear parqueo en el antejardin debe contar con una dimensión no menor a 5 metros de profundidad a partir del área para él andén. El área adecuada para el efecto, debe tener zona dura arborizada.
- En caras de manzanas no consolidadas es decir donde el 60% de sus fachadas no están construidas de forma consolidada, los predios a construir tendrán que dejar un aislamiento de 3 metros que se constituirá en antejardines
- En las manzanas consolidadas el centro de las mismas que no estén construidas, serán cesiones comunales de uso privado.

g) Revegetación Obligatoria: La reforestación de estas zonas debe ser orientada y coordinada por la Umata que es el ente municipal capacitado para determinar técnicamente el proceso que debiera cumplir lo siguiente:

- Revegetación obligatoria se aplicara en los bordes de quebradas, nacederos, descoles de alcantarillado, escorrentías de Aguas, Antejardines, parques, plazoletas, zonas verdes.

h) Altura máxima: La altura máxima será de tres pisos. Y cada piso no superior a 3mt para lotes que tengan un frente mínimo de 9 Mts. Edificaciones con frente de lote menor a 9mt podrán construir hasta una altura máxima de dos pisos, cada piso no superior a 3 Mts, para cualquiera de estos casos la pendiente de cubierta no mayor al 35% para establecer las alturas de cumbreras máximas.

i) Aislamientos: para vivienda de interés social aislamiento mínimo posterior de 3 m x 3 m. para alturas de un piso un aislamiento posterior con lado mínimo de 3 mts.

- Para alturas de dos pisos un aislamiento posterior con lado mínimo de 4 Mts.
- Para alturas de 3 pisos un aislamiento posterior con lado mínimo de 5 Mts.
- Patios interiores con lado mínimo de 3 Mts.
- Aislamientos laterales en caso de plantearlos se rigen por la siguiente relación:
- Para edificaciones hasta de 2 pisos lado mínimo de 3 Mts
- Para edificaciones hasta de 3 pisos lado mínimo de 4 Mts.

j) Empates: Es la armónica interacción de los paramentos, voladizo, planos de fachada cubiertas de una edificación con las contiguas.

- Para los empates de andenes debe tenerse en cuenta la línea de la calzada la altura promedio de los andenes, las rampas si las hay y el voladizo e inclinación de las cubiertas.

k) Sótanos y Semisótano: Los sótanos y semitonos deben tener ventilación directa, rampas que no excedan una pendiente del 15% y su nivel dependería de la cota mínima de alcantarillado, o en caso excepcional deberá estar acompañada por un proyecto que contenga especificaciones de extracción mecaniza de aguas.

l) Voladizos: Los voladizos, en placa de concreto como base a un segundo o tercer piso sobre él andén tendrá una dimensión máxima de 0.80 Mts.

- En el caso de construcciones de arquitectura tradicional para volado de la cubierta sobre la calzada tendrá en cuenta su empate con las construcciones aledañas o un máximo de 1.50 Mts sobre él andén.

m) Cerramientos y Culatas:

- No se permiten cerramientos en parques ni zonas verdes, en las calles se prohíbe el uso de talanqueras o de cualquier otro cerramiento que impida el libre tránsito de los peatones y vehículos.
- En los predios baldíos los Cerramientos deben localizarse sobre la línea de paramento, estar contruidos en mampostería y tener como acabado materiales de fachada de fácil limpieza. Su altura mínima es de 2.50 Mts.
- Los Cerramientos provisionales o en predios en construcción deben localizarse sobre la línea de propiedad y deben construirse en materiales establecidos por la administración que no revistan peligro para los transeúntes.
- Toda culata existente o producida por una nueva intervención debe ser tratada con materiales de fachada, cuyo acabado conserve las características de la edificación y no requiera mantenimiento.
- Los Cerramientos en alambre y postes de concreto solo se permitirán de forma provisional.
- No se permitirán culatas en el interior de las manzanas que no estén consolidadas en mas de un 40% de su ocupación posible.
- Las culatas dejadas por construcciones deben ser pañetadas y tratadas según lo indica el código de policía.

n) Servidumbres: En ningún caso se permiten las servidumbres de vista sobre predios vecinos a menos de 3 metros de lindero. Se considera que causa servidumbre cualquier tipo de vano para ventilación o iluminación que este por encima del muro medianero el cual no puede tener mas de 3 metros de altura.

ñ) Amoblamiento: Se permite su localización en las avenidas parques y andenes, siempre y cuando no obstaculice la libre circulación de peatones y corresponda al programa de la administración sobre el manejo del espacio público. El amoblamiento urbano esta compuesto por elementos como postes, faroles teléfonos públicos, bancas, semáforos, señalización, hidrantes, paraderos, etc.

o) Antenas: La instalación de antenas de comunicaciones de gran tamaño como parabólicas telefonía celular y radiodifusión, deben ser autorizadas por la oficina de planeación para lo cual esta de acuerdo al caso expedirá los requisitos mínimos a cumplir para su instalación.

p) Estacionamiento en espacio público: Se prohíbe el parqueo sobre las calles y los alrededores de parques y plazas

q) Sistemas constructivos: Cualquier sistema constructivo que se utilice deberá cumplir código de Sismo resistencia NSR 98.

- Como requisito para las licencias de construcción se exigirá planos estructurales con cálculos basados en el código de sismoresistencia NSR-98.

r) Preservación del Patrimonio Local Mueble e Inmueble: Para las construcciones nuevas o antiguas que deseen conservar la tipología de arquitectura colonial o tradicional en madera, podrá concertar con planeación beneficios especiales de tipo tributario que compense en parte los sobre costos que estas edificaciones, generen comparándolas con las construcciones de arquitectura convencional.

- Se debe conservar y mantener los monumentos, archivos eclesiásticos, municipales, edificios como:
 -
 - La casona ubicada en la Cra 1° con calle 4°
La casa de la cultura.
La alcaldía.
- Las casas coloniales de las haciendas de las veredas: Vereda el Coco, finca Las Palmeras, finca el Refugio, finca el Cholo. finca Camelia, finca América, Vereda San Marcos finca San José, finca la Alsacia, Vereda el Volga finca El Volga, finca el Porvenir
- Cualquier intervención tiene que hacerse por personas avaladas por el Ministerio de Cultura, con Experiencia en Restauración.

s) Preservación del Patrimonio Arqueológico: Todo hallazgo de tipo arqueológico tendrá que ser notificado a la alcaldía el cual, lo notificara al Instituto Arqueológico Colombiano o al Ministerio de Cultura.

CAPÍTULO XII

NORMAS TÉCNICAS GENERALES PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTIUCLO 95. REQUISITO 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 96. MAMPOSTERÍA: El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el municipio 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 Sismoresistente).

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

ARTÍCULO 97. EXCAVACIONES. Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá realizar a sus expensas la subcimentación de las construcciones respectivas.

Todo daño en las propiedades vecinas o a la propiedad pública deberá ser reparado por la persona o entidad responsable de la excavación.

Los sobrantes resultantes, tanto del descapote como de la excavación, deben ser transportados y depositados en sitios señalados previamente por la Secretaría de Planeación Municipal o por la dependencia encargada del control urbano.

ARTÍCULO 98. CIMENTACIONES.

- a. Fundaciones de muros de carga.
La fundación 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. Cimentaciones de muros divisorios.

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

Ancho: 0.30 m
 Altura: 0.30 m.

El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:

- Concreto 1: 2: 3: en un 60 %.
- Piedra de río en un 40 %.

c. Viga de amarre de la cimentación. Se construirá una viga contigua de amarre de la cimentación de los muros de carga y de los muros perimetrales, con el fin de rigidizar el apoyo de la mampostería, con los siguientes requisitos:

Dimensiones mínimas:

- Ancho: espesor del sobrecimiento o del muro.
- Altura: 0.20 mts.

Armadura mínima:

- Cuatro varillas de 3/8 "
- Flejes de 1/4 " cada 0.20 mts.

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

La viga se construirá apoyada en el cimiento, si la altura del sobrecimiento es menor o igual a 4 veces su espesor.

La viga se construirá apoyada en el remate superior del sobrecimiento si la altura de este es mayor a 4 veces su espesor. En este caso la viga tendrá el ancho del sobrecimiento.

d. El sobrecimiento.

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.

a Materiales: ladrillo o bloque de cemento, macizos.

b 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 99. 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.

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:

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 cms., 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 los 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 3/8 “
- Flejes: ¼ “ cada 0.15 m.

ARTÍCULO 100. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

a. Vigas de amarre.

Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entrepiso.

-En el remate de todos los muros del 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.
- Flejes: ¼ " cada 0.15 m.

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. incluyendo un gancho a 90° de 0.10 m.

b. Columnas de amarre.

Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:

En todas las intersecciones de muros de carga y / o transversales.

A la mitad de la longitud del muro, a una separación tal que este no exceda los límites de 25 veces el espesor del muro de carga 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: ¼ " cada 0.15 m.

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

ARTÍCULO 101. PISOS. Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

ARTÍCULO 102. 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, la madera deberá ser inmunizada.
- b. Entrepisos en concreto: Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

Los entrepisos 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. El diseño y construcción estarán de acuerdo con un plano detallado firmado por un Ingeniero Civil y aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 103. TECHOS. La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes, 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.

ARTÍCULO 104. 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 superficie de los vanos o ventana de iluminación no será inferior al 15 % de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente. La distancia entre cualquier punto de un espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser mayor de 6.00 metros.

ARTÍCULO 105. 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.

CAPÍTULO XIII

NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 106. NORMAS BASICAS A SEGUIR. Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de Fontanería.

ARTÍCULO 107. REDES DE AGUA POTABLE. Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a 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 108. 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 109. 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.

ARTÍCULO 110. CONCESIÓN DE AGUAS. De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional del Tolima,

CORTOLIMA, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

ARTÍCULO 111. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGÜE. Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas residuales. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente ni inferior a 25 cms. 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 cms.

ARTÍCULO 112. 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 del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo - resistentes, Decreto 1400 de 1984.

ARTÍCULO 113. SISTEMA DE DESAGÜE. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale las Empresas Públicas Municipales.

ARTÍCULO 114. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO. Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 115. CONDICIONES TÉCNICAS 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 116. CRUCE DE TUBERÍAS. Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

ARTÍCULO 117. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.

- ♦ Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45° .

- ◆ La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1 %. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cms (3”), la pendiente mínima de estos será de 2 %.
- ◆ Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a. El diámetro mínimo del tubo que recibe la descarga de un inodoro será de 10 cms (4”).
 - b. El diámetro de un bajante no podrá ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.
 - c. 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 118. 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 119. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO. El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- 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° .
- La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estanca.
- La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1 % y el 10 %.
- El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad mayor de 80 cms.

El diámetro mínimo de la conexión al colector de será de 15 cm (6”).

ARTÍCULO 120. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.

- Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas residuales y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberá ir a la calzada para

que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado respectivo..

- Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.

- Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la última cámara de inspección del edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público.

- 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 121. 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 proporcionales 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 122. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.

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

ARTÍCULO 123. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento del Tolima, deben cumplir con los requisitos establecidos por Electrolima. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

ARTÍCULO 124. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.

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

ARTÍCULO 125. 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.

Para cada circuito deberá existir un interruptor automático. Cada unidad de vivienda, negocio, trabajo o reunión tendrán un contador independiente, sus fusibles generales y su tablero de interruptores automáticos internos.

**CAPÍTULO XIV
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.****ARTÍCULO 126. 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 127. DE LAS LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

a) Clases de licencias: Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

b) Licencia de urbanismo y sus modalidades: Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el cerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

c) Licencia de construcción y sus modalidades: Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

- Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

d) Obligatoriedad: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

- Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

e) Titulares de licencias: Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducias y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

f) Solicitud de licencias: El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

- La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

g) Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia: toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

- Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- Copia de recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejara constancia en el acto que resuelva la licencia.

h) Documentos adicionales para la licencia de urbanismo: Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto deben acompañarse;

Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;

- Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

i) Documentos adicionales para la licencia de construcción: Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto, deberá acompañarse:

1) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;

2) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

j) Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistentes: De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.

k) Transito de normas de construcción sismorresistentes: Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

l) Término para la expedición de licencias: Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de solicitud.

- Planeación Municipal entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1- Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.

2- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.

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

m) Sujeción al esquema de ordenamiento territorial: De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

n) Vigencia y prórroga: Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

- La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ñ) Transito de normas urbanísticas: Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

o) Identificación de las obras: En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso deberá indicar al menos:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
- La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo de la obra.

p) Reparto de las licencias de los proyectos de las entidades estatales:

Las solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio, distrito, asociación o convenio.

- Dentro de los treinta (30) días siguientes de la publicación de este decreto, los curadores urbanos de cada municipio o distrito o asociación o convenio conjuntamente deberán elaborar su propio reglamento de reparto y lo aprobarán por unanimidad. Copia de ese reglamento deberá ser publicada en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito correspondiente por radio y por publicación en cartelera municipal.

CAPÍTULO XV

SANCIONES

ARTÍCULO 128. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN. La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones del Decreto 0525 de 1982 o Código Departamental de Policía, TÍTULO VI, Capítulo XIII.

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

ARTÍCULO 129. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El permiso o licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y será sancionada de conformidad al artículo 125 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 130. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES. Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte de la Secretaría 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 una año, según la gravedad de la falta, y notificación a la Secretaría de Planeación Departamental.
- c. Por tercera vez, con la cancelación del Registro Profesional Municipal y notificación al respectivo Consejo Profesional que haya expedido la matrícula. En este caso podrá solicitarse nueva inscripción transcurridos 3 años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

PARÁGRAFO. El profesional considerado responsable será el que aparece como "Director de la obra" en el formulario de solicitud de permiso o licencia de construcción.

ARTÍCULO 131. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS. Los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal o los 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 de que se impongan las sanciones respectivas.

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

ARTÍCULO 132. 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 menores para mantenimiento, en caso de ser necesario. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 metros, dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 133. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 134. AREAS DE CESIONES. Toda urbanización que se adelante, cederá al municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30 % del área bruta del lote, con destino a espacio público. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predios de menor extensión al anotado, en zonas consolidadas, de expansión o por consolidación en la zona urbana, pagarán en dinero en compensación el equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la administración municipal.

CAPÍTULO XVI

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 135. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Plan:

- a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b. El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.

- c. La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTÍCULO 136. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

ARTÍCULO 137. LICENCIAS. La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- 1. Licencia de construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- 2. Licencias de demolición de edificaciones.
- 3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTÍCULO 138. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría 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 expedido por la Cámara de Comercio.

PARAGRAFO. Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaría 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 139. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría 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 Secretaría 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 140. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 141. POLIZA DE ESTABILIDAD. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 142. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR. Todo urbanizador o constructor está obligado a observar los siguientes aspectos:

- a. Los propietarios pueden proponer a la Secretaría 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 Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de las vías.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
- 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 CORTOLIMA, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas del presente Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

- f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
 - e) Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
 - f) Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación.
 - g) Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional del Tolima (CORTOLIMA), sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
 - h) Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 143. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio; para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías para las nuevas urbanizaciones se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

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

ARTÍCULO 144. SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) 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 y sellamiento de la obra y 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 (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimo 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 careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de 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.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

PARAGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma y se adecúe a ella.

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

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

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

ARTÍCULO 145. 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 de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTÍCULO 146. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN. Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 147. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, 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 148. 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 149. 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 150. 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.

ARTÍCULO 151. 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 152. 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 153. 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.

Artículo 154. 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 155. 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.

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

Artículo 156. 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 se prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

Artículo 157. Parasoles o marquesinas. Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles, que alteren el orden original y composición de las mismas.

Artículo 158. 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.

Artículo 159. Competencias de la administración municipal. Corresponde a la Alcaldía Municipal de Roncesvalles, 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 Area 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.

- c) 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.
- d) Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Area de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

ARTÍCULO 160. FACULTADES ESPECIALES. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTÍCULO 161. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

Expedido en el municipio de Roncesvalles a los ... del mes de de 2000.

**PRESIDENTE
CONSEJO MUNICIPAL DE RONCESVALLES**

**VICEPRESIDENTE
CONSEJO MUNICIPAL DE RONCESVALLES**

**SECRETARIO
CONSEJO MUNICIPAL DE RONCESVALLES**