

PROYECTO DE ACUERDO No.

Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Melgar

El Concejo Municipal de Melgar (Departamento del Tolima), en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias en especial las contenidas en la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios y,

CONSIDERANDO

1. Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 388 de 1.997, a través del Alcalde Municipal, el 18 de Abril de 2.000, inició el proceso de formulación del proyecto de Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Melgar (Departamento de Tolima), para lo cual se adelantaron procesos de participación ciudadana, con el fin de recoger y evaluar las propuestas de la ciudadanía en general.
2. Que dentro del proceso de participación ciudadana, se efectuaron exposiciones y reuniones de trabajo, participaron las juntas de Acción Comunal, el gremio hotelero, el gremio transportador, el sector de comercio, el sector educativo, los comerciantes estacionarios, los vendedores ambulantes, los matarifes, los vendedores de la plaza de mercado, el sector salud, el Comité de Cafeteros, representantes de los condominios, los candidatos a la alcaldía, gremios y representantes de las instituciones.
3. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 6 del artículo 1 de la Ley 507 de 1.999, el Alcalde Municipal, hizo entrega a la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, el día 1 de Noviembre de 2.000, del proyecto Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Melgar, a efectos de concertar con dichas autoridades los asuntos referentes al plan.
4. Que los días 30 de Noviembre y 5 de Diciembre de 2.000, la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA y el Alcalde Municipal, suscribieron el acta de concertación en relación con los asuntos ambientales del proyecto del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Melgar.
5. Que por medio de la Resolución No. 488 de Abril 17 de 2001 se aprobó por parte de Cortolima el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar

ACUERDA

ARTICULO 1. Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar y apruébase en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte , el Documento Resumen y la Cartografía.

TITULO I COMPONENTE GENERAL

SUBTITULO 1. Principios generales

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), del municipio de Melgar (Departamento del Tolima), es un instrumento mediante el cual la Administración, concertadamente con los particulares, fija objetivos, estrategias, traza políticas, metas, programas y acciones para regular la intervención del territorio y la utilización del suelo a corto, mediano y largo plazo.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

1. La Constitución Política de Colombia
2. La Ley 99 de 1.993 (Ley ambiental).
3. La Ley 152 de 1.994 (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)
4. La Ley 134 de 1.994 (Mecanismos de Participación Ciudadana)
5. La Ley 142 de 1.994 (Ley de Servicios Públicos)

Las normas que sustentan el contenido , criterios y métodos específicos del PBOT de Melgar son:

1. La Ley 136 de 1.994 (Modernización de Municipios)
2. La ley 9 de 1.989 (Reforma Urbana)
3. La Ley 388 de 1.997 (La Ley de Ordenamiento Territorial)
4. El Decreto 1504 de 1.998 (Reglamentario del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial).
5. El Decreto Nacional 879 de 1.998 (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)
6. El Decreto 1507 de 1.998 (Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística)

SUBTITULO 2. Políticas generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Melgar.

Son políticas generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Melgar las siguientes:

1. **MODELO DEL TERRITORIO A LARGO PLAZO:** Revisa el modelo existente del territorio y configura un modelo a largo plazo que le permita corregir los desequilibrios y desventajas existentes, retomar sus potencialidades y construir un municipio sostenible y equilibrado que refleje las aspiraciones de los habitantes.
2. **HACER DE MELGAR UN MUNICIPIO COMPETITIVO TURISTICAMENTE:** Posicionar la imagen atractiva, eficiente y humana de Melgar como un municipio a nivel nacional, promoviendo e impulsando los aspectos físicos, ambientales y turísticos como elementos claves para consolidar el cluster turístico de Melgar privilegiando esta actividad que se consideran de alta ventaja competitiva en el ámbito nacional, regional y local.
3. **GENERAR UN TERRITORIO SOSTENIBLE DANDO VALOR AL MEDIO NATURAL:** El PBOT busca garantizar sostenibilidad ambiental y darle valor al medio natural como soporte estructurante del municipio, promoviendo su protección, preservación, recuperación e integración dinámica al medio urbano. Con este instrumento se espera ejercer el control máximo de los elementos vulnerables y los elementos a conservar, combinando actividades compatibles, con el fin de obtener su aprovechamiento y lograr una adecuada gestión de los recursos.
4. **LA GESTION COMO MOTOR DEL PLAN:** Para garantizar la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se proponen instrumentos ágiles y atractivos que permitan canalizar las iniciativas de los sectores privados y públicos, multiplicando sus inversiones para obtener

rentabilidad económica y social, además potencializar los recursos de la región y convertirlos en oportunidades futuras.

5. **INCENTIVAR LA INTEGRACION SOCIAL:** Integra las políticas de la Administración con las estrategias territoriales, para ofrecer a la población espacios que garanticen un mejoramiento de la calidad de vida, contribuyendo a su desarrollo y bienestar, vinculando a todos los sectores de la población en el futuro desarrollo urbano.
6. **REEQUILIBRAR EL TERRITORIO:** Promueve un equilibrio del territorio en función de los componentes ambientales, económicos y sociales, que garantice nuevas oportunidades de localización a sus actividades, que contrarreste las fallas del modelo actual y permita consolidar una región coherente y funcional, teniendo en cuenta los elementos estructurantes urbanos y rurales.
7. **DIRECCIONAR Y PLANIFICAR EL CRECIMIENTO URBANO:** Promueve un crecimiento del territorio ordenado y socialmente equitativo, como soporte estructural de la creciente demanda de vivienda y en congruencia con las proyecciones de crecimiento poblacional. Planifica el crecimiento y consolidación del municipio existente para potencializar, llenar sus vacíos y desarrollar proyectos prioritarios.
8. **ASEGURAR UN SISTEMA EFICIENTE DE MOVILIDAD:** Consolida un sistema de transporte en concordancia con el municipio, la región y la nación, que está articulado con el modelo del territorio, buscando asegurar una disminución en los tiempos de viaje y proporcionar un servicio digno, confortable y eficiente, con respeto al ambiente y al entorno urbano.
9. **ADAPTAR EL ESPACIO PUBLICO EN FUNCION DE LOS HABITANTES:** El PBOT busca recuperar y consolidar el espacio público como un sistema estructurante del territorio que proporcione a los habitantes lugares de esparcimiento y recreación, donde puedan disfrutar y compartir socialmente. Se propone con ello mejorar la calidad de vida y construir una escena urbana que le dé identidad e imagen al municipio, a través de elementos naturales construidos.
10. **CONSOLIDAR EL MUNICIPIO – REGION:** Construir un modelo de municipio – región concertado con su propio territorio turístico y agrícola y los municipios vecinos.

SUBTITULO 3. Objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

En este contexto son objetivos generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Melgar:

1. COMPETITIVIDAD

- Posicionar al municipio promoviendo e impulsando actividades que se consideren de alta ventaja como: servicios, industrias, educación, cultura y turismo.
- Preservar y promover los aspectos físicos y del medio ambiente como elementos de gran valor competitivo a nivel regional.
- Apoyar los sectores económicos líderes como el turismo y el sector agrícola, potenciarlos y hacerles promoción estratégica.

2. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- Racionalizar las intervenciones en el territorio, teniendo en cuenta la capacidad de soporte del medio natural.
- Promover la conservación de los recursos naturales y el desarrollo sostenible.
- Implementar acciones dirigidas a la preservación, protección y rehabilitación de los sistemas hídricos, orográficos, del suelo urbano, del suelo rural.
- Integrar el medio físico natural a la estructura urbana y funcional del municipio.
- Darle valor a los recursos naturales que se encuentren desaprovechados.
- Controlar la degradación ambiental
- Minimizar la contaminación atmosférica, sonora e hídrica
- Mejorar el manejo de las basuras y disposición de desechos.

3. PARTICIPACION CIUDADANA

- Promocionar y divulgar las directrices del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de manera tal que permita entender los alcances referentes a las políticas de ocupación, uso, desarrollo y crecimiento del municipio.
- Facilitar la participación de todos los gremios y personas en las decisiones que las afectan.
- Crear un Consejo Consultivo de Ordenamiento, de acuerdo a la Ley 388 de 1.997, para reforzar las organizaciones y mecanismos de participación ciudadana en lo referente a la vigilancia y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

4. GESTION

- Liderar y promover la acción pública en asocio con el sector privado y la comunidad, para lograr formar un municipio solidario, equitativo y productivo.
- Implementar soluciones integrales que reemplacen las acciones aisladas de carácter sectorial.
- Favorecer la iniciativa privada, racionalizando el peso del sector público en todos los procesos del desarrollo urbano.

5. INTEGRACION SOCIAL

- Mejorar la infraestructura y la eficiencia de los servicios de salud, educación, cultura, deporte y recreación
- Recuperar, habilitar y aumentar las zonas verdes en las vías y parques del municipio, conservando el medio ambiente y promoviendo un espacio público, equilibrado.
- Organizar y mejorar la seguridad de los habitantes como mecanismo para permitir el disfrute y aprovechamiento del espacio público del municipio por sus habitantes.
- Mejorar la calidad de vida de los grupos socialmente vulnerables para integrarlos al desarrollo.

6. REEQUILIBRIO

- Impulsar las actividades económicas y la creación de nuevos equipamientos comunales, para generar nuevas centralidades de carácter municipal, zonal y local.
- Fortalecer la identidad residencial de los barrios como actores del desarrollo urbano y social

- Ampliar las zonas residenciales, disminuyendo las zonas de uso mixto, concentrándolas, consolidándolas y optimizar la provisión de servicios públicos y de parqueos.
- Recuperar el carácter de barrios, incrementando la calidad y cantidad de espacios libres, verdes y públicos, dirigidas particularmente a los sectores de mayor nivel de marginalidad.
- Garantizar la conectividad entre las nuevas áreas centrales y las áreas de crecimiento.

7. CRECIMIENTO

- Garantizar los servicios públicos en las áreas de expansión, promoviendo en desarrollo integral de las redes de servicios e infraestructura dando prioridad al desarrollo de un Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado
- Evitar el crecimiento desordenado, extensivo e ilimitado del perímetro urbano del municipio.
- Intervenir y dirigir el crecimiento del municipio hacia el oriente y occidente, con el fin de dinamizar la integración regional.
- Consolidar física y morfológicamente el suelo urbano, mediante la determinación precisa, ordenada y estructurada de la nueva área de crecimiento hacia el oriente.
- Orientar los nuevos desarrollos hacia la oferta de nuevos suelos de uso residencial, con énfasis en la vivienda de interés social.
- Cubrir la prestación de servicios y necesidades de acuerdo a distancias mínimas.

8. MOVILIDAD

- Promover la conectividad entre los municipios
- Construir una estructura vial fuerte, jerarquizada e eficiente que responda a los objetivos de la integración regional y responda a la accesibilidad a la nueva área de crecimiento.
- Mejorar la red vial existente con el fin de mejorar la movilidad dentro de la estructura vial urbana actual.
- Construir un sistema de espacio público que conecte el municipio con medios alternativos de movilidad, una red peatonal y ciclo rutas, que restablezcan la fluidez y la continuidad física urbana, actuando como elementos estructurantes del tráfico vehicular.

9. ESPACIO PUBLICO

- Generar en las centralidades conexiones de espacio público, con elementos naturales, equipamientos comunales, parques que sean nuevas referencias para el municipio.
- Estructurar el municipio por desarrollar a través del sistema del espacio público.
- Buscar armonía entre los diferentes niveles de actuación municipal, zonal y local, a través de estrategias que incidan en la forma física del municipio y potencialicen las oportunidades con que cuenta en materia de espacio urbano.
- Caracterizar ejes y líneas estructurantes con elementos de espacio público, de tal forma que se entiendan como el centro de una red de relaciones que se propaga a partir de cada uno de ellos.

10. MUNICIPIO-REGION

- Proteger y recuperar el medio ambiente y los recursos naturales como estructuradores de la región.
- Aprovecha las ventajas comparativas del territorio común.

- Precisar el carácter de los centros poblados, para generar una red ordenada que controle en crecimiento desordenado del territorio.

SUBTITULO 4. Determinación del modelo de ordenamiento para el municipio de Melgar

El modelo de ordenamiento para el municipio concibe un territorio estructurado sobre la base de 3 componentes:

1. Una estructura urbana consolidada física y socialmente, mediante el desarrollo de sistemas estructurantes coordinados y complementarios que se colocan como soporte general a las operaciones estratégicas. La unión funcional de sistemas y operaciones garantizan una consolidación física y social del municipio a largo, mediano y corto plazo.
2. Un espacio rural protegido, que conserva los valores y que los integra a las dinámicas del suelo urbano mediante estructuras que consolidan una base productiva con un sistema de centros urbanos rurales, los cuales están unidos directamente con una zona paisajística-turística, cuyo componente principal son los parques ecológicos.
3. Un espacio regional dinámico y armónico, que contempla la integración con los municipios vecinos, tendiente a construir un modelo territorial sostenible en lo ambiental, eficiente en lo funcional y equilibrado en lo social.

El modelo territorial para el municipio, supone la determinación de sistemas estructurantes y operaciones estratégicas, tanto a nivel urbano como a nivel rural y están definidos, precisados y programados tanto el componente urbano como en el componente rural del presente Acuerdo.

SUBTITULO 5. Area de aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

El área de aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es todo el suelo urbano y el suelo rural que comprende el Municipio de Melgar.

SUBTITULO 6. Vigencia del plan

La vigencia de los diferentes contenidos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial será el que se establece a continuación y regirá a partir de la fecha en que el Alcalde Municipal apruebe éste Acuerdo:

1. Contenido de Largo Plazo: 9 años.
2. Contenido de Mediano Plazo: 6 años
3. Contenido corto plazo y programas de ejecución: 3 años.

SUBTITULO 7. Caracterización del municipio

CAPITULO 1. CONTEXTO REGIONAL

UBICACIÓN DEL MUNICIPIO.

Respecto al departamento del Tolima, Melgar esta ubicado al extremo oriental, en los límites con el departamento de Cundinamarca, limitando con los municipios del Carmen de Apicalá, Cunday e Icononzo, al norte con el municipio de Nilo en el departamento de Cundinamarca.

El contexto regional ejerce una gran influencia en los fenómenos presentados finalmente en el municipio de Melgar.

La microregión conformada por los municipios de Melgar, Carmen de Apicalá, Icononzo, Cunday, ha orientado la mayor parte de sus actividades al sector servicios abandonando paulatinamente las actividades primarias como minería, agricultura y ganadería.

La capital de la república extiende su área de influencia hasta el puerto de Girardot en lo referente a actividades institucional, comercial y turística.

Las otras influencias combinadas sobre esta microregión se dan desde Ibagué, capital departamental y Neiva en razón de la comunicación vial y por extensión la actividad socio-económica del valle del Magdalena que ejerce su influencia en estos municipios.

CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN REGIONAL

La idea de la regionalización ha evolucionado a la par de cambios observados en las sociedades nacionales y en sus estructuras política- sociales, de tal manera que en las últimas décadas se ha trabajado en la búsqueda de nuevas alternativas una de las cuales es precisamente un nuevo tipo de región donde se puedan hallar intereses diferentes a los que han estado en primacía.

El aspecto regional se daría como la oportunidad de una nueva construcción del estado a partir de nuevas reglas de juego que busquen la reubicación de los procesos productivos y el control de las prácticas de los grupos sociales como modo de resolver enfrentamientos y tensiones de vieja data.

La constitución previó la construcción de nuevos entes territoriales como la región, la provincia, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios en la mira de lograr mayor eficiencia en la asignación y utilización de los recursos y por esta vía acercarse al objetivo de un desarrollo territorial armónico en el país.

1. Modelos de Organización espacial

Agrupar los patrones de asentamiento poblacional, de funcionamiento y de flujos desde y hacia la región. Analiza las relaciones mutuas de asentamiento, su función y organización espacial, que definen el uso y ocupación del territorio.

2. Análisis del Sistema de Asentamiento

El análisis del sistema de asentamientos, incluye la clasificación de los mismos atendiendo a dos criterios: una clasificación morfológica y una funcional, lográndose con ello la jerarquización de los asentamientos.

CAPITULO 3. CLASIFICACIÓN

Las características de las diferentes ciudades dependen en gran parte de lo que las ciudades hacen (sus funciones), que son un reflejo de las relaciones entre ciudades. Como primer acercamiento a estos análisis, se tienen en cuenta las funciones municipales estableciendo así su área de influencia, definida como el espacio hasta el cual alcanzan a llegar los servicios y bienes que el centro suministra, bien sea en forma refleja como servicios bancarios, educación, salud, comercio e institucional y relación de cada centro urbano.

CAPITULO 4. MORFOLOGÍA

La clasificación morfológica de los asentamientos poblacionales se realiza de acuerdo a su tamaño poblacional en la zona urbana.

Cabecera municipal	Habitantes
Mayor de 100,000	
Ibagué	398,371
De 20.000 a 30.000	
Melgar	23.079

Fuente: IGAC. Gobernación del Tolima.

CAPITULO 5. SUBSISTEMAS POBLACIONALES

Región central

Conformado por Santa fe de Bogotá como Metrópoli Nacional; Medellín y Cali como Metrópoli Regional; Bucaramanga, Manizales, Pereira, Ibagué, Neiva y Armenia como sub.-Centros Regionales.

ARTICULO 2. Metrópoli Nacional

Es el máximo nivel de jerarquización funcional, correspondiente a la capital del país, la ciudad mayor y que concentra buena parte del movimiento financiero, comercial, industrial, educativo, administrativo, político y de servicios de toda índole. Las migraciones rurales son absorbidas casi totalmente por este gigantesco polo de desarrollo y la mayoría de las actividades del país tienen que ver en una u otra forma con la capital.

ARTICULO 3. Metrópoli Regional

Es el nivel jerárquico superior, en razón del gran espacio que dirige, se les puede considerar también como Centros Regionales, concentran servicios financieros, grandes empresas de transporte y pasajeros, empresas destacadas, además de un importante renglón industrial de trascendencia nacional y para exportación. Ofrece toda la gama de servicios de una gran ciudad, es decir, que puede suministrar a la región los servicios de los cuales carecen otros centros de menor categoría.

ARTICULO 4. Subcentro Regional

Todos los centros integrantes de este nivel son capitales departamentales, lo cual significa que su papel administrativo es muy importante y, por consiguiente, su influencia es regional. Su función de centros agropecuarios es notable al mismo tiempo que presentan movimientos comerciales considerables, disponen de universidades, hospitales regionales, clínicas y servicios especializados. Son sedes de administración seccional, y algunos tienen industrias importantes.

ARTICULO 5. Subsistemas poblacionales Departamentales

1. Departamento del Tolima

Conformado por Ibagué como Subcentro Regional; Espinal y Honda como Centros de Relevo Principal; Chaparral y Líbano como Centro de Relevo Secundario; Mariquita, Guamo y Fresno como Centros Locales Principales; Melgar, Purificación, Natagaima y Venadillo como Centros Locales Secundarios; Saldaña, Cajamarca y Flandes como Centros Urbanos Básicos.

2. Subcentro Regional

Ibagué: Capital departamental con influencia directa sobre él mismo y regional refleja sobre el Tolima. Cumple funciones de centro polarizador sobre la mayor parte del departamento, debido a su cercanía.

Ibagué como Subcentro Regional, posee un grado sobresaliente de bienes y servicios especializados los cuales sirven de apoyo a la metrópoli en varias de sus funciones estableciendo sobre sí un espacio geoFigura.

Siendo capital del departamento establece legalmente un espacio geoFigura sobre el cual ejerce funciones administrativas. A nivel departamental presenta una dinámica propia surgida de interrelaciones entre el centro polarizador y espacio polarizado.

La distancia entre Santa fe de Bogotá e Ibagué incide notoriamente en la centralidad, incrementando la dependencia con los centros más lejanos.

Ibagué por no poseer una función específica, solo se ve beneficiada con la Metrópoli Santa fe de Bogotá por la cercanía frente a ella, por lo tanto pierde centralidad.

La población de Ibagué (421.195 habitantes proyectados a junio 1999) genera mayor centralidad con la Metrópoli Santa fe de Bogotá, ya que demanda mayor número de equipamientos, bienes y servicios.

Ibagué como Centro Subregional presenta diferentes clases de servicios lo cual indica la jerarquía sobre otros sub.-Centros.

3. Centro de Relevo Principal

Pertencen las ciudades que pueden suplir funciones regionales y paralelas al área de influencia de estos, son llamados también centros alternos. Predominan las actividades rurales, cuyas funciones son las de verdaderos centros de acopio y mercadeo de productos agropecuarios, así como suministro de insumos, herramientas, servicios duraderos, víveres al por mayor y otros bienes

provenientes de fuera de la región ó producidos en ella. Existe oficina de entidades oficiales, casas vendedoras de vehículos y maquinaria agrícola, además de algunos servicios especializados. El sector terciario con la banca, el comercio y la administración tienen cierta importancia. Tienen una influencia regional mayor y una gama de servicios más completa

Del departamento del Tolima, los municipios de Espinal y Honda se clasifican como Centros de Relevó Principal.

Se determina la no-relación entre el número de habitantes y la centralidad ya que Honda con (29.281 habitantes) y Espinal con (76.179 habitantes), cumplen funciones específicas dentro del marco regional.

Espinal Y Honda se encuentran al mismo nivel de los demás Centros de Relevó Principal tales como: Barrancabermeja, Girardot, Palmira, Buga, Fusagasugá y la Dorada.

4. Centro de Relevó Secundario

Presentan un grado de autonomía menor que el de los anteriores, poseen equipamientos representativos en el ámbito de la región, como en salud, educación, comercio y establecimientos bancarios.

En el departamento del Tolima se encuentran como Centro de Relevó Secundario las poblaciones de Chaparral y Líbano, su finalidad es servir a otro centro de mayor proyección Regional, los cuales no son de relevó en un área específica del espacio polarizado.

5. Centro Local Principal

Son poblaciones con cierta autonomía, su área de influencia es de carácter local intra-regional.

En el departamento del Tolima se encuentra como Centro Local Principal, las poblaciones de Mariquita, Guamo y Fresno, su principal función es suplir necesidades de la Región, y por lo general son las más próximas a los Centros de Relevó Secundarios.

6. Centro Local Secundario

Poseen una cobertura de servicios de menor escala, por lo tanto su radio de acción es reducido.

En el departamento del Tolima se encuentra como Centro Local Secundario las poblaciones de Melgar, Purificación, Natagaima y Venadillo. No poseen una función definida, por lo tanto presta apoyo con algunos equipamientos complementarios.

7. Centros Urbanos Básicos

Su radio es de poca influencia, trasciende en menor grado los límites de los municipios.

En el departamento del Tolima se encuentra como Centros Urbanos Básicos las poblaciones de Saldaña, Cajamarca y Flandes. No poseen una función definida, por lo tanto presta apoyo con algunos equipamientos básicos y tiene presencia de algunos servicios comerciales.

8. Centros Básicos

Son poblaciones de carácter rural, se encuentran influenciados o polarizados con algunos servicios elementales.

En el departamento del Tolima se encuentra como Centros Básicos las poblaciones de Alpujarra, Alvarado, Ambalema, Anzoategui, Armero-Guayabal, Ataco, Carmen de Apicalá, Casabianca, Coello, Coyaima, Cunday, Dolores, Falan, Herveo, Icononzo. Lérida, Murillo, Ortega, Palocabildo. Piedras, Planadas, Prado, Rioblanco, Roncesvalles, Rovira, San Antonio, San Luis, Santa Isabel, Suárez, Valle de San Juan, Villahermosa, Villarrica, poseen equipamientos básicos de salud, educación y un comercio minorista.

ARTICULO 6. Jerarquización morfológica de los centros urbanos departamentales

Definición

La jerarquizaron es el resultado del juego combinado del mercado y la accesibilidad vial, en el sentido de que un servicio puede ser ofrecido en términos competitivos con otras localidades hasta una distancia máxima; a medida de que el servicio ofrecido es más necesario, y no se encuentra con facilidad, requiere de mayor función de accesibilidad. Los servicios con radio de difusión reducido lo ofrece gran numero de centros urbanos, solo pocos centros ofrecen servicios con radio de acción intenso.

Las ciudades mayores por lo regular poseen un mayor número de servicios y funciones, la jerarquía de define a partir de la cantidad y calidad de los servicios que ofrece, teniendo en cuenta los limites hasta donde llega su influencia.

Como método se trabajo se selecciono un número de variables funcionales que reunieran ciertos requisitos, tales como: Su radio de acción se extienda mas allá del sitio donde esta localizado, o que las variables funcionales tengan un carácter central.

Las variables funcionales deben asimismo crear dependencia y por tal razón aquellas que normalmente se encuentren en todos los centros urbanos. Las variables deben tener distintos niveles de importancia funcional, son las siguientes:

Servicios de Transporte, – Actividades Económicas, – Servicios Sociales, - Servicios Públicos, - Servicios Complementarios, - Servicios Administrativos, - Población.

Municipios	Actividad Econom.	Servicios					Total	Población
		Transp.	Social.	Public.	Complem.	Administ.		
Ibagué	5	5	5	5	5	5	30	398.371
Alpujarra								
C. Apicala	1	1	1	1	1	1	6	1.569
	1	2	1	1	1	1	7	5.153

Cunday	1	1	1	1	1	1	6	2.236
Dolores	1	1	1	1	1	1	6	4.508
Icononzo	1	1	1	1	1	1	6	3.417
Prado	1	1	1	1	1	1	6	3576
Suárez	1	1	1	1	1	1	6	1.281
Villarrica	1	1	1	1	1	1	6	3087
				2	2	2	15	
Melgar	3	4	2					27.152

Fuente: Equipo Técnico PBOT Melgar 2000. En base a datos de la Gobernación del TOLIMA.

CAPITULO 6. VÍNCULOS FUNCIONALES DE LA REGIÓN

Los Vínculos Regionales se presentan básicamente con el intercambio de productos y de servicios a través del transporte y las comunicaciones. Se consideran como una de las bases fundamentales para el desarrollo económico y social de cualquier espacio territorial. Por otra parte sus flujos y volúmenes se utilizan como indicadores para determinar el grado de importancia del núcleo urbano, sus relaciones con otros centros y también con su área circundante y en consecuencia, su análisis contribuye en alto grado a la delimitación y estructuración de la organización espacial de una región.

Los Vínculos en Colombia han estado determinados por las condiciones de relieve, y en especial en la región Andina conformada básicamente por las tres cordilleras dispuestas en forma longitudinal con una orientación Sur – Norte, ya que si bien es cierto que los valles interandinos del Magdalena y del Cauca facilitan los vínculos de transporte siguiendo la misma orientación, también es cierto que las altas montañas se han constituido en los mayores obstáculos para la construcción de carreteras o ferrocarriles en sentido Este- Oeste, por los altos costos y las dificultades técnicas para su realización.

Teniendo en cuenta que la población se concentra en los altiplanos, valles interandinos y vertientes de las cordilleras, lo que implica un requerimiento de vías de comunicación para desarrollar adecuadamente los Vínculos Regionales.

CAPITULO 7. EJES Y AREAS ESTRATEGICAS DE DESARROLLO EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

1. Eje oriental:

Conformado por los municipios de Melgar, Cunday, Carmen de Apicalá, Icononzo, Villarrica, Suárez, Prado, Dolores y Alpujarra. Su principal integración está dada por la localización en la margen derecha del Río Magdalena hasta la zona de Páramo de la Cordillera Oriental.

2. Jerarquía:

Melgar como Centro Local Secundario, ejerce influencia regional sobre los municipios de Carmen de Apicalá, Cunday e Icononzo. La actividad turística ha liderado el crecimiento económico de esta región, dado que sus suelos son de muy baja calidad, poco aptos para buena rentabilidad y productividad de cultivos. La hidroeléctrica de Río Prado, genera energía, sirve como distrito de

riego y como actividad piscícola, adicionalmente contribuye con la dinámica turística recreativa de Melgar y Carmen de Apicalá.

3. Intercomunicación:

La vía nacional Bogotá – Ibagué, articula el municipio de Melgar con el eje, el resto de los municipios se comunican a través de vías Departamentales o Secundarias en regular estado.

4. Macroproyectos:

Rehabilitación red vial Melgar – Carmen de Apicalá, Purificación, Prado, Natagaima, Alpujarra, Cunday, Villarrica; Distrito de Riego Triángulo del Tolima.

5. Dinámica social:

Mayor concentración poblacional en la zona rural 54.6% los mayores Centros Poblados son Melgar, Natagaima, Cunday e Icononzo, Melgar con Carmen de Apicalá concentran una gran cantidad de población flotante por su actividad turística. Los mayores indicadores de necesidades básicas insatisfechas se localizan en Suárez 61.3% seguido por Natagaima, Icononzo y Dolores con un promedio del 46.4%. La dotación de servicios sociales y públicos básicos es deficiente notándose una baja calidad de los mismos.

En el ámbito regional Melgar se sitúa como un centro local principal, con relación directa a los centros de relevo principal como Fusagasuga, Girardot y El Espinal, luego tiene relación con el centro de relevo principal departamental, que es Ibagué y con la metrópoli nacional, Santa fe de Bogotá, por relación de cercanía su primera ciudad en importancia es Girardot.

6. Relación funcional regional

El municipio empieza a ser centro de atracción en temporadas vacacionales gracias a la existencia de dos corredores viales que lo ligan directamente con la capital de la república.

El primero y más antiguo Bogotá- El Colegio- Viotá- Tocaima- Girardot, aunque no tocaba directamente el municipio si ejercía una influencia indirecta en el destino final de los veraneantes, en toda su área de influencia, fundamentalmente por estar localizado en clima cálido, un bien ambiental buscado por los habitantes de la Sabana.

Luego se construye la vía Bogotá- Fusagasugá- Girardot, la cual en su trayecto toca el municipio y la subregión del Sumapaz, hecho que propicia una mayor afluencia de habitantes hacia estas comarcas, iniciando una gran transformación de la economía y de la producción hasta ahora predominante.

El tercer movimiento se produce con la construcción de la variante Bogotá-Granada- Silvana-Fusa-Girardot, la cual acorta el trayecto hacia Melgar y se inicia el despegue definitivo como destino de descanso de los habitantes de Bogotá y Cundinamarca.

La construcción de esta última obra da lugar a un gran desarrollo de las actividades comerciales y de servicio en el área de influencia del eje vial y a una masiva implantación de comunidades en todo el trayecto, es así como los asentamientos de Soacha, Bosa, Silvana, Granada, Fusagasugá,

Chinauta, Boquerón, Melgar, Girardot ven aumentar sus poblaciones linealmente conformando una cuasi conurbación Bogotá –Girardot, en la zona de influencia de la vía y por las vías secundarias conectadas con esta.

CAPITULO 8. FRANJA LIMÍTROFE NO DEFINIDA ENTRE EL MUNICIPIO DE MELGAR Y EL MUNICIPIO DE CARMEN DE APICALÁ

Los límites del Municipio de Melgar definidos en la cartografía del PBOT corresponden a los límites entregados en la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) entidad del orden nacional que tiene a su cargo la definición de los límites geográficos de la división política administrativa del país.

En el proceso del diagnóstico del PBOT se encontró que el límite del Municipio de Melgar con el Municipio de Carmen de Apicalá, en el sector de Siberia, tiene una franja que desde el punto de vista de la cartografía del IGAC no tiene pertenencia ni a Melgar ni a Carmen de Apicalá, sin embargo entre la población localizada en el sector en mención existe un claro sentido de pertenencia a Melgar, municipio del que reciben servicios educativos y de salud y al cual se sienten ligados social y económicamente.

Con estas consideraciones, el Municipio de Melgar solicitará al IGAC que proceda a hacer el ajuste respectivo en la cartografía oficial incorporando esta franja de terreno plenamente al dominio del Municipio de Melgar. La franja se presenta en el Mapa temático Zonificación Predial No. 15 de 15 de los Mapas Municipales.

TITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUBTITULO 8 . Clases de suelo

(Mapa No. 5 Urbano)

De acuerdo con los tipos de suelo establecidos por la ley 388 de 1.997 se clasifican los suelos del territorio municipal de Melgar en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural y su Suelo Suburbano.

CAPITULO 9. Suelo urbano

Se define como tales las áreas que:

Estén destinadas a usos urbanos, dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado y sea posible urbanizarlas y construir las.

Algunas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral.

En ambos casos se consideran la estabilidad del suelo, la cobertura vegetal, el sistema hídrico o las pendientes del terreno como criterios determinantes en la clasificación como áreas con aptitud para desarrollos urbanos:

Con respecto a las altas pendientes, se excluyen los terrenos donde es peligroso o demasiado costoso el desarrollo urbanístico y específicamente el de vivienda.

Se excluyen las áreas ambientalmente ricas, libres aún de este tipo de desarrollo, incluyendo en éstas las de protección ecológica y otras áreas de importancia ambiental.

El perímetro urbano comprende 1.250.0 hectáreas de superficie.

Se consideran como parte del suelo urbano y no hacen parte de las áreas de expansión, los terrenos de las urbanizaciones aprobadas y con trámite vigente al momento de aprobar el Plan.

CAPITULO 10. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Está constituido por la porción de territorio del municipio de Melgar que se destinará a la expansión urbana, comprendidos todos los usos urbanos que se habilitarán durante el tiempo de vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento. El área del suelo de expansión es de 79 has. Esta área está determinada en el Mapa No. 5 Zonificación Urbana Proyectada.

Se definen 80 has de las cuales 31 has se consideran de urbanización a corto plazo, localizadas al oriente del actual casco urbano.

Se trata de terrenos planos, a medianamente ondulados, con medios y bajos rangos de pendiente, con cercanía a los desarrollos habitacionales actuales, con la posibilidad de prestación de servicios públicos domiciliarios y articulación rápida a la red vial del municipio, la estructura predial con potencialidad en la gestión del suelo mediante unidades de actuación urbanística y desarrollo concertado.

CAPITULO 11. SUELO SUBURBANO

El suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las cuales se encuentran mezclados los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando la autoprestación de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. La superficie del suelo suburbano es de 515 has. Esta área está determinada en el Mapa No. 5 Zonificación Urbana Proyectada.

Según el artículo 34° de la Ley 388 de 1997, "Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales".

Así mismo, este artículo determina que "los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerido para este tipo de suelo".

Las condiciones físicas del suelo permiten además establecer la clasificación como suelo suburbano, es decir, la topografía, las pendientes y la hidrografía que finalmente definen la aptitud del suelo para la urbanización o parcelación. Adicionalmente se han considerado las características de los sistemas generales que sirven estas áreas, tales como la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos, equipamientos, vías y transporte. En suelo suburbano, las parcelaciones serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

CAPITULO 12. SUELO RURAL

De acuerdo con la ley, se considera como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelo de protección.

CAPITULO 13. SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Para la definición del suelo de protección y sus categorías se tuvieron en cuenta los grados de amenaza que presenta el territorio y otros factores tales como los valores ambientales, características paisajísticas, cobertura vegetal, necesidad de preservar la productividad hídrica, reconocimiento de la actitud del suelo para uso forestal y los requerimientos asociados a la infraestructura de servicios.

ARTICULO 7. Categorías de suelo de protección.

Se establecen como suelo de protección las siguientes categorías:

1. Áreas de Protección Ecosistema.
2. Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua
3. Rondas a corrientes naturales de agua
4. Zonas de riesgo no recuperables y otras áreas de protección
5. Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos

ARTICULO 8. Definiciones

1. Áreas de Protección Ecosistémica

Son áreas que cumplen funciones estratégicas para el bienestar y el desarrollo municipal que presentan atractivos naturales, escénicos y paisajísticos, con posibilidad para desarrollar actividades relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Áreas de amortiguamiento. Son zonas cuyo propósito es el de atenuar las perturbaciones causadas por las actividades humanas e impedir que ellas lleguen a producir deterioro o disturbios a los valores más significativos de las áreas a preservar y a su vez lograr un uso sostenible de los recursos de la zona en cuestión.

2. Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua

Se definen como áreas de protección para el nacimiento de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a los afloramientos de aguas subterráneas que brotan en forma natural, dando origen a manantiales o corrientes de agua.

Para los nacimientos de quebradas la faja de ronda será de 100 metros de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

3. Rondas a corrientes naturales de agua

Comprende las zonas o rondas o fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, la cual se constituye en suelo de protección y espacio público. Las funciones básicas de las rondas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; posibilitar servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto no se pueden edificar ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

4. Zonas de riesgo y otras áreas de protección

El perímetro actual del municipio de Melgar presenta características físicas de geología, geomorfología y suelos que generan diferencias significativas para su uso y manejo, en especial a lo referente a la localización de la población, sus viviendas e infraestructura. El análisis de los elementos físicos conjugados con la cobertura actual de la tierra permiten tener una visión de las zonas de riesgos potenciales debido a la ocurrencia de fenómenos naturales desastrosos, ya sea por estar afectada la población, las construcciones o algún bien social que genere pérdida de vidas o de recursos.

Desde esta perspectiva, la zona urbana de Melgar presenta diferentes grados de riesgos naturales por fenómenos de remoción en masa que pueden ser activados por condiciones climáticas agresivas o bien por eventos sísmicos, ya que toda la zona se encuentra en un área de amenaza sísmica media. Estos grados de riesgos contemplan desde sectores con grado alto hasta sectores con grado muy bajo a nulo, los cuales se describen a continuación. Mapa No. 1.

El área incorporada en límite urbano se puede dividir en cuatro zonas homogéneas en cuanto a sus características biofísicas diagnósticas de la evaluación de riesgos por fenómenos naturales: zona quebrada, zona escarpada, zona plana y zona baja o inundable.

La zona quebrada se caracteriza por relieves quebrados a escarpados con pendientes entre 30-70%; en conglomerados y lodolitas, con poca estabilidad y baja coherencia. De acuerdo a estas características y a los rasgos presentes, los fenómenos de remoción en masa a que esta expuesta esta zona corresponden a deslizamientos rotacionales, deslizamientos planares, soliflujión líquida y plástica, y procesos de erosión hídrica superficial en surcos o cárcavas. Estos fenómenos convierten esta zona en amenaza alta con diferentes grados de riesgo de acuerdo a su cobertura actual existente, según el siguiente cuadro:

GRADO DE RIESGO	COBERTURA	SIMBOLO	AREA (has)
ALTA	Zonas Urbanas	R21	25.11
ALTA A MEDIA	Pastos y malezas	R22	574.89
MEDIA A ALTA	Bosques y rastrojos	R23	811.76

La zona escarpada presenta relieves muy escarpados, con pendiente superiores al 75%, normalmente dominados por areniscas y limolitas con buena coherencia y estables, suelos superficiales con bajo contenido de materia orgánica. Con estas características y las manifestaciones actuales, esta zona esta expuesta a fenómenos de remoción en masa como desprendimientos y desplomes en frecuencia y magnitud baja, con alternancia de pequeños deslizamientos, reptación y procesos de erosión hídrica superficial en laminas. La ocurrencia de estos procesos convierten esta zona con amenaza media (o intermedia) que aumenta o disminuye su riesgo de acuerdo a la cobertura actual del terreno, así:

GRADO DE RIESGO	COBERTURA	SIMBOLO	AREA (has)
ALTA A MEDIA	Zonas Urbanas	R31	1.20
MEDIA A ALTA	Pastos y malezas	R32	301.93
MEDIA A BAJA	Bosques y rastrojos	R33	184.75

La zona plana esta conformada por distintos niveles de terrazas que imprimen al paisaje un relieve plano inclinado a ondulado, con pendientes inferiores al 5%, donde normalmente esta ubicada la mayor parte del casco urbano. Los materiales de origen de esta zona corresponden a sedimentos aluviales del río Sumapaz y tributarios, los cuales son no consolidados, con baja coherencia y heterométricos. Conforme a su relieve, esta zona se considera con amenaza baja por fenómenos de remoción en masa; sin embargo puede tener un potencial mayor si se considera un evento sísmico muy fuerte. Esta zona se ha dividido por grado de riesgo según la cobertura actual del suelo, de la siguiente forma:

GRADO DE RIESGO	COBERTURA	SIMBOLO	AREA (has)
BAJA A MEDIA	Zonas Urbanas	R41	496.41
BAJA	Pastos y malezas	R42	302.48
MUY BAJA	Bosques y rastrojos	R43	22.39

Finalmente, se encuentra una zona baja con topografía cóncava, cercana al río Sumapaz y a las quebradas que atraviesan la zona urbana, la cual esta sujeta a inundaciones ocasionales a frecuentes (1 cada 2 años), normalmente de corta duración, que se manifiesta por desbordes y avenidas de las corrientes de agua, en frecuencia y magnitud baja. Estas condiciones tanto topográficas como de ocurrencia de las inundaciones, califican a esta zona en un grado de amenaza media que incrementa o disminuye el riesgo de acuerdo a la cobertura actual del suelo, como se señala a continuación:

GRADO DE RIESGO	COBERTURA	SIMBOLO	AREA (has)
MEDIA A ALTA	Zonas Urbanas	R31i	90.24
MEDIA	Pastos y malezas	R32i	37.98
MEDIA A BAJA	Bosques y rastrojos	R33i	6.75

En resumen, la zona urbana actual del municipio de Melgar presenta 12 unidades de riesgos por fenómenos naturales, en especial procesos de remoción en masa e inundaciones. Los sectores urbanizados más afectados comprenden las unidades R21 y R31 con 25.11 y 1.20 hectáreas respectivamente, en los cuales se requiere de la evaluación detallada de viviendas y habitantes con el fin de establecer un plan de reubicación de la población más afectada. De igual manera, se resalta la unidad R31i con 90.24 hectáreas, en las cuales es necesario la valoración de la población y bienes que están sujetos a riesgos por inundaciones, con siderando la recuperación de la ronda de protección del río y quebradas. (Ver mapa de riesgos No. 1 Urbano).

CAPITULO 14. PERÍMETROS

ARTICULO 9. Perímetros del suelo urbano.

El perímetro urbano se encuentra definido y delimitado en el mapa denominado “Clasificación del Territorio” – No. 16.

ARTICULO 10. Perímetro del suelo de expansión urbana

El perímetro se encuentra definido y delimitado en el mapa denominado “Clasificación del Territorio” – No. 16.

ARTICULO 11. Perímetro del suelo rural.

El perímetro se encuentra definido y delimitado en el mapa denominado “Clasificación del Territorio”, No. 16.

ARTICULO 12. Perímetro del suelo de protección

El perímetro se encuentra definido y delimitado en el mapa denominado “Clasificación del Territorio” – No. 16.

TITULO III USOS GENERALES DEL SUELO

SUBTITULO 9. Usos del suelo urbano

CAPITULO 15. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

Las normas urbanísticas para usos del suelo tienen como objetivos orientar y regular las intervenciones públicas y privadas en todos los predios del municipio, de conformidad con la función de cada zona en el modelo del ordenamiento básico territorial y sus condiciones físicas, con el fin de:

1. Lograr una clara articulación de los usos, para optimizar su funcionamiento y desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad
2. Proteger las zonas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
3. Propender un crecimiento ordenado y completo del suelo urbano, que supere el desarrollo de los predios, con una proporción adecuada de zonas verdes, equipamientos comunales y áreas libres por habitante.
4. Garantizar una oferta óptima y suficiente para el desarrollo de vivienda de interés social.
5. Apoyar la incorporación de la ciudad informal a la estructura del suelo urbano, a través de acciones de mejoramiento e identificar los proyectos necesarios para superar condiciones precarias de habitabilidad y deficiencias urbanísticas.
6. Consolidar y fortalecer los equipamientos comunales para que sean soportes reguladores de las relaciones sociales y de la estructura urbana.

PARAGRAFO: La precisión de los límites correspondientes a las áreas de actividad donde se aplicarán los usos del suelo urbano están definidas en el plano denominado Asignación de Tratamientos y la normatividad para cada uso con sus respectivos usos complementarios, compatibles y prohibidos, están claramente especificados en el título denominado Asignación de Tratamientos del presente Acuerdo.

CAPITULO 16. USO CÍVICO O INSTITUCIONAL

Las funciones del uso cívico o institucional son prestar los diferentes servicios sociales requeridos como soporte de las actividades de la población, además garantizan el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio ambiental y estético de la ciudad.

Los usos cívicos o institucionales se consideran equipamientos comunales urbanos y según su objetivo específico y tipo de servicio que prestan, se dividen en:

- a.) **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:** cuando las instalaciones están destinadas a proveer a la población de servicios educativos, culturales, de salud, bienestar social y religioso.
- b.) **SERVICIOS URBANOS:** son instalaciones destinadas a proveer la población de servicios públicos relacionados con la conservación del municipio, la salvaguarda de las personas y

bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la administración y en general a la provisión de servicios a la población.

- c.) **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:** comprenden las instalaciones destinadas a la gestión y desarrollo de las entidades públicas en el ámbito urbano y rural. Como apoyo a este tipo de actividades, existen otros tipos de uso que son: servicios públicos y servicios de transporte.

ARTICULO 13. Clasificación de los usos institucionales.

De acuerdo a su radio de acción y cobertura, se clasifican en:

1. **CLASE I O INFLUENCIA LOCAL:** corresponden a los usos cívicos o institucionales de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata, se consideran de bajo impacto urbano y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan congestión de tráfico, ni ruidos. Corresponden a esta clase: centros de salud, salacunas, centros comunales, guarderías, jardines infantiles, capillas de barrio y salas de culto.
2. **CLASE II O INFLUENCIA ZONAL:** son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios a una población más extensa que el barrio. Debido al tipo de servicios se consideran de mediano impacto urbano y ambiental, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas y durante horarios especiales, requieren zona de estacionamientos y pueden generar tráfico y congestión. Corresponden a esta clase: centros de salud zonales, clínicas, ancianatos, colegios de primaria y bachillerato, servicios administrativos de orden municipal, centros culturales, teatros, estaciones de policía, iglesias parroquiales y sedes de diferentes cultos.
3. **CLASE III O INFLUENCIA MUNICIPAL:** comprende los usos cívicos o institucionales que por su magnitud, utilización, grado de especialización, alto impacto urbanístico o requerimientos en materia de servicios o de infraestructura, ejercen una influencia urbanística en todo el territorio municipal. Corresponden a esta clase: hospitales y clínicas generales, institutos tecnológicos, universidades, las oficinas administrativas municipales, la cárcel, cuerpo de bomberos, instalaciones de acuartelamiento militar, la iglesia municipal, servicios de abastecimiento de alimentos, recintos feriales, el cementerio, el terminal de transporte.

CAPITULO 17. USO RESIDENCIAL

Sirve como lugar de habitación para proporcionar alojamiento permanente a las personas, se califica de la siguiente manera:

- a.) Según su destinación
- b.) Según el régimen

ARTICULO 14. Clasificación del uso residencial según su destinación

El uso residencial según su destinación se clasifica así:

- a.) VIVIENDA UNIFAMILIAR: en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial y no comparte con ningún otro inmueble ningún tipo de área o servicio comunal.
- b.) VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR: en el cual un lote de terreno está ocupado por dos (2) o tres (3) unidades prediales, que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso, aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad.
- c.) VIVIENDA MULTIFAMILIAR: en el cual un lote de terreno está ocupado por más de tres (3) unidades prediales independientes. En este tipo de desarrollo se prevén áreas y servicios comunales, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.
- d.) VIVIENDA COMPARTIDA: constituida por edificaciones que albergan espacios aptos para unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, pero que comparten servicios y áreas.

ARTICULO 15. Clasificación según el régimen

Según el régimen a que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por la administración, se clasifican en:

- a.) Vivienda de interés social: es aquella que goza de algún tipo de protección pública y está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de su carácter.
- b.) Vivienda privada: es aquella que carece de cualquier tipo de protección pública.

ARTICULO 16. Vivienda de Interés Social

Tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan atender adecuadamente la demanda tanto cuantitativa como cualitativa de vivienda de las familias más pobres del municipio, mediante la promoción e incentivos a la oferta del suelo urbano, programas y soluciones de vivienda nueva, el desarrollo de programas de mejoramiento integral de sectores urbanos deficitarios y la realización de programas de reasentamientos de familias en alto riesgo.

Tiene como objetivos: desarrollar las viviendas que requieren las familias más pobres del municipio, desincentivar el desarrollo ilegal del suelo urbano y reducir las condiciones de hacinamiento en los hogares del municipio.

Las zonas en donde se desarrollará la vivienda de interés social están determinada en el mapa de Asignación de Tratamientos.

ARTICULO 17. Estrategias

Con el fin de cumplir los objetivos y metas del programa de vivienda de interés social, se adoptan las siguientes estrategias:

- 1.- El alcalde municipal diseñará los mecanismos que le permitan adquirir, adecuar y ofrecer el suelo apto para desarrollar la vivienda de interés social.
- 2.- Igualmente deberá promover programas hacia los cuales se canalice el subsidio familiar para la adquisición de viviendas a la que se hace referencia en el numeral anterior.
- 3.- Generar mecanismos que permitan la localización equitativa y equilibrada en el suelo urbano de los proyectos de vivienda de interés social, evitando las condiciones de segregación socio espacial que los ha caracterizado.

ARTICULO 18. Instrumentos de operación y control

El alcalde municipal deberá crear un comité que estará encargado de hacer seguimiento, evaluación y control del programa de vivienda.

ARTICULO 19. Reglamentación de uso residencial

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades de uso residencial, serán reguladas por normas referentes a:

- a.) Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- b.) Volumetría: aislamientos, alturas, voladizos, antejardines, etc.
- c.) Equipamiento comunal
- d.) Requerimiento de parqueo
- e.) Usos complementarios en una misma edificación.

El manejo de las normas se establecerá en el marco normativo de los Tratamientos establecidos en el Acuerdo que contiene el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO 18. USO MIXTO

El uso mixto es el que tiene como finalidad la prestación de servicios al público, tales como alojamiento temporal, comercio en menor escala en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras o similares.

ARTICULO 20. Clasificación del uso mixto.

Se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones:

1.- **COMERCIO** Son aquellos destinados a intercambio de bienes. Se identifican clases de comercio:

- a.) **COMERCIO LOCAL:** corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico y requeridos por los habitantes del sector. Se desarrollan en áreas o espacios de edificaciones residenciales, destinados al uso comercial, sin adecuaciones físicas importantes o en edificaciones multifamiliares, manzanas o centros comerciales y no requieren áreas de cargue o descargue. El área máxima de locales agrupados o independientes es de 120M².
- b.) **COMERCIO ZONAL:** corresponde a intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas, que requieren vitrinas de exhibición, zonas de bodegaje y descargue, zonas de estacionamiento para usuarios, funcionan en horarios laborables y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas. El área máxima de locales agrupados o individuales es de 350M². Se accede directamente de la vía pública o espacios libres o comunes.
- c.) **COMERCIO MUNICIPAL:** corresponde a usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en todo el municipio, como centros comerciales, almacenes por departamentos, centros de exposición. Prestan servicios en horas laborables especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas. El acceso se efectúa en forma vesicular, mediante transporte público o privado, necesita zonas de estacionamiento, zonas de cargue y descargue y servicios complementarios. El área mínima de los locales agrupados o independiente es de 350M².

2. HOSPEDAJE: destinado a proporcionar alojamiento temporal, por días.
3. OFICINAS: destinadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien sea a empresas o particulares. Se excluyen los servicios prestados por la administración pública.
4. MIXTO RECREATIVO: destinado a actividades ligadas con el ocio y de relación:, se establecen las siguientes categorías:
 - a.) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación social, tales como discotecas, salas de baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativo y otros locales donde se practiquen juegos de azahar.
 - b.) Establecimientos para consumos de bebidas y comidas: locales acondicionados para consumir alimentos: como restaurantes, cafeterías, bares etc.
5. OTROS SERVICIOS MIXTOS: Se incluyen servicios que no necesitan infraestructura o equipamiento comunal, tales como salas de belleza, laboratorios, consultorios médicos y odontológicos, que no requieren hospitalización. .

CAPITULO 19. USO INDUSTRIAL

Los usos industriales son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materias primas y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas con características, servicios y especificaciones apropiadas para este fin.

ARTICULO 21. Clasificación del uso industrial

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales se clasifican en:

- a.) INDUSTRIA EXTRACTIVA: es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementarias para el manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro del suelo urbano.

No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas, canteras o chircales en los suelos urbanos o suburbanos a partir de la expedición de la presente reglamentación . Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en los suelos urbanos y suburbanos podrán seguir funcionando únicamente con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal y de las entidades competentes, dentro de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos, características de la recuperación.

- b.) **INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial así:

CLASE I: es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Poca generación de empleo.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere servicios de infraestructura especiales, ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

CLASE II: es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso de transporte público.
- Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como puntos de venta, restaurantes, establecimientos bancarios etc.

CLASE III: es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permitan la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de efluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso prohibido en todas las áreas de actividades diferentes a la actividad industrial.

SUBTITULO 10. Usos del suelo rural

CAPITULO 20 . OBJETIVOS

La zonificación ambiental del municipio de Melgar, es quizás, uno de los aspectos más importantes en el Plan Básico de ordenamiento Territorial ya que constituye la herramienta fundamental sobre la cual se define el desarrollo integral y sostenible del municipio. Esta zonificación comprende una síntesis ecológica y socioeconómica de la situación actual dirigida a la prospección del espacio rural hacia actividades productivas que sean ecológicamente sostenibles, socialmente aceptables y económicamente viables.

La elaboración de la zonificación ambiental se realizó por medio de un análisis integrado del territorio considerando los aspectos biofísicos como socioeconómicos del municipio; este análisis se basa en la posibilidad de delimitar y caracterizar unidades espaciales con alto grado de homogeneidad en función de sus indicadores externos de tipo ambiental. Desde esta perspectiva, la zonificación consideró elementos individuales tales como clima, geología, fisiografía, suelos, vegetación, fauna, uso de la tierra y características de la población, a fin de integrarlos a un proceso complejo de análisis y síntesis que confluye a la conformación de espacios con similares características y que evaluadas en conjunto conforman unidades ambientales homogéneas para su uso y manejo.

En la práctica este tipo de integración se logra bajo dos procesos paralelos como son el análisis espacial digital que se realiza por medio de un Sistema de información Geográfica y el análisis conjunto interdisciplinario. Normalmente, la integración parte de los elementos más estáticos en el tiempo como son el clima, la geología y los suelos, continuando con los más dinámicos como son el uso de la tierra y las dinámicas poblacionales. De tal forma que las unidades definidas después de este proceso reflejan la síntesis ambiental del municipio y por tanto la oferta ambiental que permitirá definir una demanda ambiental razonable.

PARAGRAFO: La regulación de los usos para cada área está claramente definida en el título reglamentación para usos urbanos del presente Acuerdo.

CAPITULO 21. SÍNTESIS AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

De acuerdo a los resultados obtenidos en el diagnóstico general de la dimensión física, el área del municipio de Melgar presenta una gran diversidad ambiental debido a la amplitud de materiales geológicos, geformas, suelos y elementos biológicos. Esta diversidad manifiesta que existan distintos ecosistemas con variadas ofertas ambientales que distinguen zonas al interior del municipio, dentro de las cuales se pueden señalar las partes altas de las cuchillas del cerro del Muerto, Buenavista e Inalí; los sectores quebrados y escarpados de la parte alta del municipio; los sectores ondulados a quebrados de las partes intermedias y bajas del mismo y la zona plana a ligeramente ondulada al occidente del mismo, correspondiente a las veredas Apicalá, Chimbí y Bombote. Cada una de estas zonas ofrece posibilidades de utilización distintas: protección, protección- producción y producción, lo cual significa que cada una de ellas tiene una distinta aptitud y vocación de uso. Así mismo, dentro del municipio existe una serie de potencialidades y limitantes que se hace necesario ordenar y manejar para su aprovechamiento sostenible.

Las cuchillas por su magnitud y posición geográfica presentan una belleza escénica, paisajista y topográfica en el contexto de la región; la altura relativa y absoluta dentro de una estructura masiva y estable debe ser aprovechada para distintos usos: paisajístico, escénico, contemplativo, recreativo, transmisión de telecomunicaciones y obviamente para la conservación ecológica. Las limitantes de estas cuchillas consisten en la fragilidad ecosistémica debido a las fuertes pendientes, la susceptibilidad del poco suelo a la erosión, la ocurrencia de deslizamientos y desprendimientos y la exposición de las rocas a la meteorización que generan una amenaza alta; de otra parte el acceso difícil y los escarpes de gran altura ofrecen peligros. Por lo cual la aptitud y vocación de uso de estas zonas no son agrícolas, ni pecuarias, ni forestales de producción. Por otra parte, las cuchillas funcionan como barrera a las corrientes de aire húmedo provenientes de las zonas más bajas generando precipitaciones en materiales porosos que distribuyen y regulan este recurso en toda la zona convirtiéndose en zonas de recarga hídrica. Bajo estas consideraciones, la conservación y restauración para la protección ecosistémica de las cuchillas debe ser necesaria como política del Municipio e incluso del Departamento y en armonía y convivencia con los habitantes de la zona.

La zona quebrada y escarpada de la zona alta del municipio se ubica como una franja paralela entre los 900 y 1200 msnm y presenta características propias y particulares que designan unos determinados usos. Las principales cualidades de esta zona son: relieve quebrado a escarpado con pendientes superiores al 40%, suelos superficiales a moderadamente profundos con fertilidad baja, susceptibilidad alta a la erosión y a fenómenos de remoción en masa que la califican como una zona con amenaza media a alta, amplia diversidad de vegetación natural y un uso actual en sistemas agroforestales de café, banano y otros productos con especies arbóreas de frutales, para el aprovechamiento de la madera o protección. Considerando estas características y la posición geográfica, estas zonas funcionan como áreas de recarga hídrica con sectores para la protección debido a su fuerte pendiente y con otros sectores para la protección- producción con sistemas agroforestales densos, con el fin de regular el balance hídrico y ecológico de la zona.

Por otra parte, los sectores quebrados y ondulados que circundan la zona intermedia del municipio presenta ciertas potencialidades y limitantes de orden físico, biológico y social. El relieve, la profundidad de los suelos, las condiciones climáticas y la altura relativa consideran a estas zonas con cierta aptitud agroforestal y agrícola, permitiendo el aprovechamiento en actividades productivas conjugadas con la protección del agua, los suelos, el paisaje y la biodiversidad. Necesariamente, se esta frente a una franja agrícola y pecuaria con todos sus usos asociados y alternos, que deben estar acompañados de ciertas practicas de protección debido a sus limitantes. Si bien estas zonas presentan potencialidades para el uso, de igual manera considera limitantes para su aprovechamiento, dentro de los cuales se pueden señalar la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa de moderada a baja magnitud, suelos con baja fertilidad, topografía propicia para procesos erosivos, regulación de la humedad de los suelos por la cobertura vegetal arbórea y arbustiva y la diversidad de materiales. Considerando estas potencialidades y limitantes, estas zonas pueden tener usos productivos asociados con usos protectores, para lo cual se propone la restauración ecológica de estas zonas y la incorporación a zonas económicamente productivas con restrictivos menores para su aprovechamiento sostenible, como son la necesidad de una cubierta vegetal arbórea continua y permanente en los sectores quebrados y la restricción de los usos pecuarios de pastoreo intensivo o a campo abierto.

Finalmente, conviene considerar la propuesta de zonificación ambiental dirigida a la definición de programas de manejo desde la perspectiva biofísica y socioeconómica. De acuerdo al diagnóstico ambiental en los componentes físicos (clima, geología, hidrología, geomorfología y suelos), bióticos (vegetación y fauna) y a sus análisis de evaluación de amenazas naturales, uso potencial de

las tierras (aptitud de uso) y biodiversidad y ecotopos, se propone la división del municipio en cuatro zonas ambientales: de Especial Significancia Ambiental, de Alta Amenaza por Fenómenos de Remoción en masa, Económicamente Productivas y de Recuperación. La primera contempla tres categorías de manejo ambiental: áreas para la protección ecosistémica, áreas para la protección de zonas de recarga hídrica y nacimientos y áreas para la protección de la biodiversidad. La segunda contiene dos categorías: áreas de protección en zonas de significancia ambiental y áreas de protección en zonas de baja significancia ambiental. La tercera contiene dos categorías: una para producción y otra combinada de producción- protección. (ver mapa y leyenda de Zonificación Ambiental).

A continuación se describe cada una de las zonas ambientales y sus respectivas categorías, así como su relación con la reglamentación del uso del territorio rural.

CAPITULO 22. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL

ARTICULO 22. Areas de protección ecosistemica (E1)

Comprende áreas de protección y preservación de los recursos naturales que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permitan ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los ecosistemas naturales de alta relevancia para la región, para que se constituyan en modelos de preservación y aprovechamiento racional. Dentro de esta área se permiten actividades ecoturísticas controladas, investigativas, educativas y recreativas.

Dentro de esta área se presentan ecosistemas naturales de alta fragilidad, en pendientes muy escarpadas conformando un sitio de alta belleza escénica y paisajista que merece ser conservada y protegido con el fin de garantizar la preservación y protección de los recursos naturales. Esta área se encuentra comprendido por los sectores más altos de las veredas Tokio, Calcuta, La Reforma, Cualamaná, La Arabia, Aguila Alta, Buenavista e Inalí.

Dentro de esta Area de Protección Ecosistémica, se han diferenciado dos unidades de manejo ambiental de acuerdo a sus condiciones actuales: una para la Preservación de Ecosistemas naturales y Conservación del Paisaje, la cual presenta bosques naturales secundarios o rastrojos de regeneración natural, y otra para la Restauración de Ecosistemas naturales, la cual se encuentra en la actualidad por pastos o cultivos (esta última se describe en la zona de recuperación),

Entiéndase preservación la acción encaminada a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales. Entiéndase por protección la acción encaminada a garantizar la conservación y mantenimiento de obras, actos o actividades producto de la intervención humana con énfasis en sus valores intrínsecos, históricos y culturales.

ARTICULO 23. Areas de protección de la biodiversidad (E2)

Esta unidad comprende tres regiones dentro del municipio que por sus valores específicos en biodiversidad deben ser protegidas aunque su cobertura y apariencia no sean las más prístinas. Son áreas que contienen eriales, bosques secundarios, árboles relictuales y formaciones vegetales consideradas como rastrojos, pero en común las tres áreas tienen especies importantes y mantienen una gran capacidad de recuperación de ecosistemas con funciones múltiples y que pueden servir para articular programas de ecoturismo.

Inicialmente solo la zona de La Palmara puede ser declarada de utilidad pública y ser sometida a un proceso ordenado de adquisición y permitir el crecimiento espontáneo de la vegetación natural. Las zonas de Ceboruco - Buenavista y de Chimbí - La Apicalá requieren de un tratamiento de recuperación a más largo plazo.

PARAGRAFO: Las áreas de la Zona de especial significancia ambiental se regirán por las normas de la categoría que le asigne Cortolima de acuerdo con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Para la homologación de estas zonas se deben realizar los siguientes estudios:

- 1- Estudio detallado de las unidades fisiográficas, las comunidades vegetales y los ecotopos para el paso siguiente, y el desarrollo de una prospección de la posibilidad de integración de áreas para el sistema nacional de reservas de la sociedad civil. En esta prospección pueden entrar parte de los terrenos de las fuerzas militares y de otros particulares.
- 2- Seleccionar una estrategia de conformación de un globo de terreno adquirible que permita definir un área de conservación de biodiversidad autosostenible. El informe será detallado y contará con el desarrollo de indicadores de biodiversidad con base en Lepidóptera e Himenóptera: Formicidae. Los inventarios de fauna y vegetación buscarán maximizar el conjunto de la biodiversidad a contener en el área con fines de conservación y ecoturismo. La información deberá generar las primeras guías regionales para aves, mamíferos y plantas. El informe debe identificar en detalle las estrategias financieras y los estímulos nacionales e internacionales que se puedan reunir para protección de estas zonas, incluidas las experiencias de reservas privadas como las de la FES en Nariño y la Fundación Natura en Santander.
- 3- Definir una estrategia de administración y de adquisición contando con los recursos que puedan ser designados para ello por las autoridades municipales y de Cortolima.
- 4- Realizar la declaratoria de área de interés público de las zonas a adquirir y realizar con el IGAC el estudio predial para definir el procedimiento de adquisición.
- 5- Desarrollar un plan de manejo ambiental detallado de las labores de vigilancia y conservación al interior y los primeros pasos en la tarea de conformación del centro de ecoturismo. Se sugiere desarrollar el plan de senderos peatonales, puntos de miradores y rutas escénicas hasta el alto del Pandeazúcar y el Tablazo en el alto de la Palmara.
- 6- Implementar el plan de compras que ordena la ley para la cuenca de la Palmara. Para las otras dos zonas, el estudio inicial deberá identificar las fuentes y los planes financieros a seguir; así como la posibilidad de desarrollar reservas privadas de la sociedad civil en el municipio.
- 7- Implementar la adquisición de predios, la vigilancia y el ecoturismo.

ARTICULO 24. Areas de recarga hídrica y protección de nacimientos (E3)

Esta unidad comprende los sectores ubicados en la parte más inferior de las cuchillas de Buenavista y El Muerto, correspondientes a los taludes de derrubios, areniscas y coluvios. Constituyen esta zona la parte intermedia de las veredas Tokio, La Reforma, Calcuta, Cualamaná, La Arabia, Aguila Alta, Aguila, Buenavista, Guacamayas, El Floral, Inalí y Siberia. Se distingue como un área donde confluyen las corrientes de aire húmedo y la descarga de la precipitación, conformando una zona con gran número de nacimientos y regulación de las corrientes de agua. Esta zona debe ser protegida con fin de garantizar de forma sostenible el recurso hídrico.

Dentro de esta área se pueden diferenciar dos unidades de manejo ambiental de acuerdo a los procesos que se pueden desarrollar en cada una y las posibilidades de utilización. Estas son Protección de Nacimientos y Fuentes Hídricas y Conservación y Mantenimiento Agroecosistemas.

La unidad de Protección de nacimientos y Fuentes hídricas comprende, de acuerdo a la normativa, 100 mtros a la redonda de los nacimientos y 30 metros a lo largo de las corrientes de agua. La delimitación cartográfica no es posible debido a su magnitud.

PARAGRAFO: Las practicas de manejo de esta unidad consideran la reforestación con especies nativas, la permanencia de diferentes estratos en los bosques con el fin de regular la infiltración del agua y evitar la escorrentia superficial; además, la rehabilitación ecológica (fauna y flora) y la protección de los suelos, el agua y el paisaje.

CAPITULO 23. ZONAS DE ALTA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA

Dentro de esta zona se pueden distinguir dos áreas que deben destinarse para la protección, una relacionada con la zona de especial significancia ambiental y otra que no tiene relación con esta. La primera considera que aparte de estar protegida por encontrarse en zona de amenaza alta tambien se deben emprender acciones a la restauración ecológica de la misma.

ARTICULO 25. Areas de protección ecosistémica en zonas de especial significancia ambiental (A1)

Estas áreas comprenden parte las zonas consideradas con amenaza alta descritas en el capitulo de amenazas naturales y representadas en dicho mapa, pero que a su vez están incorporadas en las zonas de especial significancia ambiental debido a sus condiciones biofísicas y geográficas.

Las posibilidades de uso de estas áreas corresponden a los mismos usos definidos en el Area de Protección Ecosistemica.

ARTICULO 26. Areas de protección ecosistémica en zonas de baja significancia ambiental (A2)

Estas áreas comprenden parte las zonas consideradas con amenaza alta descritas en el capitulo de amenazas naturales y representadas en dicho mapa, pero que no corresponden a zonas con especial significancia ambiental debido a sus condiciones biofísicas y geográficas.

Los usos que se deben realizar en estas áreas se pueden asumir de los mismos descritos en las áreas de protección de la biodiversidad.

CAPITULO 24. ZONAS ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVAS SOSTENIBLES

ARTICULO 27. Areas de producción- protección

Esta área comprende los sectores ubicados en el municipio diferente a las zonas de especial significancia ambiental, amenazas naturales y zonas de recuperación. Esta se caracteriza por relieves quebrados con suelos moderadamente profundos y fertilidad baja a moderada. La aptitud de uso de estas tierras comprende actividades agrícolas y forestales de forma asociada o en franjas que conviene la presencia de una cobertura arbórea o arbustiva moderadamente continua.

Estas áreas de Protección- Producción conforman dos unidades principales de manejo ambiental de acuerdo a sus condiciones climáticas (medio y cálido) que se deben dirigir al mantenimiento de agroecosistemas sostenibles.

ARTICULO 28. Areas para la producción sostenible

Esta zona se caracteriza por el relieve ondulado a plano con suelos profundos y fertilidad moderada a alta, y baja susceptibilidad a la erosión. Esta unidad debe ser incorporada a la actividad productiva con dominancia agrícola en la región y el municipio, condicionada a las practicas habituales de conservación de suelos y aguas. Esta área comprende gran parte de las veredas Apicalá, Chimbí, Bombote y parte de Veraguas, Floral y San Cristóbal.

CAPITULO 25. ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL

Las zonas de recuperación se caracterizan por presentar un alto grado de degradación ecológica especialmente por la transformación de ecosistemas naturales a ecosistemas antrópicos de poca a nula sostenibilidad. Estas zonas en la actualidad se encuentran en pastos naturales o rastrojos para ganadería de pastoreo extensivo en áreas no aptas para este uso.

Dentro de la zona de recuperación se pueden distinguir dos áreas diferentes: las áreas de recuperación dirigida a la protección de ecosistemas y las de recuperación para la reincorporación a la producción.

PARAGRAFO 1: Las practicas de manejo ambiental para esta unidad se deben dirigir hacia la restauración de los ecosistemas naturales propios del área, por medio de la regeneración natural, reforestación de especies nativas, rehabilitación faunística y regulación de la escorrentia superficial.

PARAGRAFO 2: El manejo de las tierras de esta unidad debe ser dirigido hacia la conservación de los suelos, el paisaje y el agua y el mantenimiento de ecosistemas transformados de tipo agroforestal que permitan la regulación del agua de lluvia y la escorrentia superficial. Para lo cual se den acompañar de practicas de conservación de suelos como rotación de cultivos, arreglos productivos en asocio o franjas, incorporación de abonos orgánicos y verdes, y manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas.

TITULO IV COMPONENTE RURAL

SUBTITULO 11. Aspectos ambientales

CAPITULO 26. AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 29. Aspectos Metodológicos

Para la Zonificación de Amenazas por Fenómenos de Remoción en Masa (FRM), se seleccionó las metodología propuesta por los doctores Sergio Mora y Wilhelm-Gunther Vahrson en Costa Rica, publicada en el "Bulletin of Association of Engineering Geologists, Vol.XXXI, No.1, 1994" y de Ingeominas, las cuales han sido ajustadas y modificadas para las condiciones del área. Esta metodología consiste en un modelo donde se representan los diversos niveles de amenaza involucrando los elementos litológicos, de relieve, suelos y climáticos.

Conforme a la normatividad de Ordenamiento Territorial, los requerimientos de espacialización de áreas de amenazas se deben tener en cuenta los fenómenos de remoción en masa, inundaciones, actividad volcánica y actividad sísmica. Para el municipio de Melgar se contemplaron las amenazas por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, considerando que no existe actividad volcánica y que toda la región se encuentra en un área homogénea de amenaza por sismicidad

ARTICULO 30. Descripción de Amenazas Naturales

El municipio en general presenta en su totalidad algún tipo de amenaza de tipo natural debido a sus condiciones de topografía, relieve y naturaleza de los materiales. Además, la región está considerada dentro de una amenaza sísmica intermedia, de acuerdo al estudio sismológico realizado por Ingeominas (1997).

El municipio ha sido espacializado y caracterizado según las amenazas por fenómenos de remoción en masa e inundación, teniendo en cuenta sus características geológicas, geomorfológicas, de suelos y condiciones climáticas. Estas amenazas se han categorizado en tres clases distintas: alta, media y baja para fenómenos de remoción en masa y en media y baja para inundaciones. La síntesis cartográfica y su caracterización se pueden observar en el mapa de amenazas naturales y en la tabla No. 20. A continuación se describen cada una de ellas comenzando desde las zonas más amenazadas hasta las de menor trascendencia.

PARAGRAFO: La tabla de Amenazas Naturales está insertada en la formulación.

ARTICULO 31. Grado de Amenaza Alta por Remoción en Masa

Esta zona se ubica en los sectores con pendientes escarpadas y muy escarpadas, con materiales de las formaciones Gualanday inferior y medio y Olini en la parte alta e intermedia del municipio. Esta zona se caracteriza por materiales poco estables de baja coherencia y alta retención de humedad, constituidos esencialmente por limolitas calcáreas, lodolitas y arcillolitas de origen cretácico y terciario y materiales de origen coluvial en la superficie. Estos terrenos se encuentran fuertemente disectados por las corrientes que bajan de la parte más alta conformando un relieve fuertemente quebrado a escarpado y cañones moderadamente profundos con pendientes superiores al 50%, en un clima cálido húmedo y seco con precipitaciones regulares y de moderada magnitud pero fuerte intensidad durante el año.

Los principales fenómenos de remoción en masa que se han manifestado y que permiten calificar esta zona de alta amenaza son deslizamientos rotacionales, solifluxión líquida y plástica, flujos de lodo, desprendimientos y desplomes, asociados a procesos de erosión hídrica superficial en surcos y cárcavas. Los deslizamientos se ubican en la parte superior de las laderas ocasionando flujos de tierra; estos deslizamientos se presentan en una frecuencia alta en la zona de estudio aunque su magnitud no es tan acentuada. Los procesos de solifluxión líquida se evidencian en los sectores medios y bajos de las laderas con una frecuencia y magnitud alta.

Los desplomes y desprendimientos se presentan con mayor ocurrencia en las laderas estructurales del cerro del Muerto y las cuchillas de Buenavista e Inali, ubicadas al sur y sur oriente del municipio; en materiales de las formaciones Tabla y Arenisca Dura; sin embargo por presentar intercalaciones de materiales menos permeables acumulan humedad que inestabilizan el terreno. Además, los suelos son muy superficiales, lo cual no permite una cobertura vegetal densa que proteja y regule la acumulación de agua debida a la precipitación.

ARTICULO 32. Grado de Amenaza Media por Remoción en Masa (M)

Esta zona es la de mayor amplitud dentro del municipio, la cual abarca gran parte del área alta y media del municipio. Esta zona se caracteriza por materiales medianamente a muy estables, en formaciones con dominancia de areniscas y conglomerados de las formaciones Gualanday superior, Arenisca Dura y Honda con en intercalaciones delgadas de arcillolitas, limolitas y lodolitas; relieves moderados a fuertemente quebrados, suelos profundos con alta materia orgánica y clima húmedo a seco con intensidades de precipitación bajas a medias.

Los principales fenómenos de remoción en masa que se presentan en esta zona son pequeños deslizamientos planares, soliflucción plástica, flujos de suelo, reptación y terraceo representados patas de vaca y golpes de cuchara. Estos procesos se acentúan con el uso y cobertura del terreno, por lo cual la preservación de una cobertura vegetal boscosa continua y permanente es muy importante. Estos fenómenos se pueden presentar en el área de estudio con una frecuencia y magnitud moderada.

ARTICULO 33. Grado de Amenaza Bajo por Remoción en masa (B)

Esta zona se presenta en los relieves ondulados a planos ubicados en la zona noroccidental del municipio. Esta zona se caracteriza por suelos profundos con alto contenido de materia orgánica, materiales con buena permeabilidad y clima seco. Los fenómenos de remoción en masa que se originan son reptación y terracetos por flujos terrosos lentos en estado plástico. La frecuencia de estos procesos es generalizada pero su magnitud es baja. De igual manera se evidencian fenómenos de soliflucción plástica, patas de vaca y hasta pequeños deslizamientos en muy baja magnitud.

Las principales zonas con amenaza baja por remoción en masa corresponden a los sectores planos a ondulados de valle aluvial de las veredas Chimbi, Bombote y Apicala.

ARTICULO 34. Grado de Amenaza Media por Inundaciones (Mi)

Esta zona comprende los sectores más bajos del municipio correspondiente a los planos de inundación del río Sumapaz y las quebradas La Apicala e Inali. Estos sectores se encuentran diseminados a lo largo de los cauces formando bajos o vegas de inundación.

La amenaza es ocasionada por las avenidas de las corrientes de agua en tiempo de invierno, comúnmente denominadas 'crecientes', las cuales generan desbordamientos e inundaciones. Estas inundaciones son ocasionales, lo cual significa que su probable ocurrencia se presenta una vez cada 5 o 10 años, con duración muy corta (menos de 3 días).

ARTICULO 35. Grado de Amenaza Baja por Inundaciones (Bi)

Esta zona corresponde a la franja paralela de las principales quebradas que presentan acumulación lateral de sedimentos, en especial las de mayor recorrido en su caudal, tales como La Palmara, La Melgara, Agua Fría, La Madroñala, Guaduala y parte alta de la Inali.

Realmente, la amenaza es baja porque es ocasionada por las intempestivas avenidas de las corrientes de agua en tiempo de invierno, comúnmente denominadas 'crecientes'. Debido a la pendiente, la incisión de los drenajes y el poco caudal de estas quebradas, el fenómeno es de

carácter ocasional, poca magnitud y muy corta duración; constituyéndose en una amenaza de baja gravedad.

CAPITULO 27. APTITUD DE USO (USO POTENCIAL)

ARTICULO 36. Aspectos Metodológicos

Para la realización de este proceso fue necesario proyectar el mapa de uso potencial contemplando parámetros biofísicos. La elaboración de este mapa se realizó teniendo en cuenta los mapas de unidades fisiográficas - suelos y cobertura vegetal. Este proceso se llevo a cabo por medio de etapas secuenciales e iterativas, por lo cual la descripción del procedimiento de cada una de estas se mostrara de igual forma, a continuación.

La metodología utilizada para la definición y espacialización de los usos potenciales se basa en los lineamientos de las dos metodologías tradicionalmente trabajadas como son “Clases Agrológicas según USDA” (USDA, 1986) y “Evaluación de Tierras del esquema FAO” (FAO, 1976). Estas metodologías precisan que la selección de formas alternativas de uso se fundamentan en el concepto de uso potencial o uso óptimo, el cual se define a partir del diagnostico y análisis del uso actual, de la evaluación de las potencialidades y de los limitantes que restringen el aprovechamiento de los terrenos. Los usos preferidos propuestos deberán ser ecológicamente sostenibles. De esta forma, la definición del uso potencial es un trabajo preliminar y cualitativo de acuerdo a las características físico-bióticas de la zona.

En este contexto, el primer paso fue definir las unidades de tierra a evaluar, las cuales corresponden a las unidades fisiográficas - suelos; luego se consideraron un número limitado de características de las tierras (las más relevantes) a evaluar. Cada unidad de tierra se calificó de acuerdo a sus características y se clasificó en una aptitud. Finalmente, al tipo principal de uso adecuado y sostenible se asignó a las clases de aptitud de acuerdo a los requerimientos de cada uno.

Las principales características que se tomaron, de acuerdo a las potencialidades y limitantes, para definir el uso potencial de las tierras fueron:

- gradiente de la pendiente,
- profundidad efectiva de los suelos,
- textura predominante,
- fertilidad natural,
- pH dominante,
- drenaje natural del terreno,
- grado de erosión actual,
- frecuencia de fenómenos de remoción en masa
- condición de humedad ambiental,
- tipo de cobertura vegetal natural.

Estas características se valoraron teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, productividad y competitividad.

ARTICULO 37. Definición de Unidades de Uso Potencial (ó Aptitud de Uso)

La determinación del uso potencial de los suelos del municipio de Melgar se realizó en función del análisis integral de los elementos físicos y bióticos del paisaje, conforme a una selección de variables relevantes en cuanto a la evaluación de la sostenibilidad, productividad y competitividad. El resultado de este análisis permitió establecer una categorización de los usos de acuerdo a tres criterios: protección, protección-producción y producción. Los tipos de uso propuestos para los suelos del municipio obedecen a las características de relieve, pendiente, fertilidad, profundidad efectiva, erodabilidad, condiciones climáticas y preferencia de usos actuales en la región.

Los usos potenciales propuestos corresponden a 10 tipos utilización, donde dos son de protección, seis de protección-producción y dos de producción, tal como se observa en el mapa de Uso Potencial y en leyenda correspondiente que se presenta en la tabla 23. A continuación se describe cada uno de los usos propuestos.

PARAGRAFO: La tabla 23. Uso potencial está insertada en la formulación

ARTICULO 38. Usos de Protección

ARTICULO 39. Usos para Protección Ecosistémica y Conservación de Bosques Actuales (PR1)

Esta zona se caracteriza por presentar suelos muy superficiales, en relieves muy escarpados, con pendientes superiores al 75%. Estas condiciones no permiten la utilización de usos agrícolas o pecuarios, por lo que se debe destinar a la restauración y preservación de ecosistemas naturales propios de la zona destinados a la vida silvestre, regeneración natural, biodiversidad y turismo ecológico e investigación de ecosistemas andinos.

La cobertura vegetal debe consistir en el crecimiento de especies arbóreas, arbustivas y/o rastreras naturales o propias de la zona, con fin de promover el crecimiento de la fauna nativa y mantener la diversidad biótica como banco genético y de regeneración de los ecosistemas. Así mismo, el aprovechamiento en uso recreativo de contemplación pasiva y esparcimiento dirigido. Y en consecuencia, la protección de los nacimientos de agua y las zonas de recarga hídrica.

Esta zona se ubica principalmente en la zona alta del municipio sobre las cuchillas del Muerto, Buenavista e Inalí, además en los cerros de Ceboruco y los sectores donde actualmente se conservan bosques densos de tipo natural en distintos paisajes y diseminados dentro del municipio.

ARTICULO 40. Usos para la Protección de Rondas de Quebradas y Nacimientos de agua (PR2)

Los bordes de las corrientes de agua (quebradas) junto con los nacederos deben ser protegidos con el fin de preservar el recurso y garantizar la óptima utilización del mismo, siendo este uno de los más limitantes.

Esta franja debe ser utilizada en usos forestales de protección con especies arbóreas y arbustivas nativas, donde el aprovechamiento forestal este equilibrado con el mismo desarrollo ecosistémico. De igual manera, estas franjas deben funcionar como corredores biológicos que permitan el normal desarrollo de la fauna silvestre, ya que atraviesan varios climas, suelos, relieves y materiales.

En general, todas las corrientes de aguas deben ser protegidas como mínimo 8 metros a lado y lado y a medida que aumenta en magnitud se incrementara esta franja. Sin embargo se han destinado como prioritarias, por su importancia, las rondas y nacimientos de las quebradas La Palmara, La Melgara, Agua Fría, La Guaduala, Inalí y La Apicalá, y naturalmente el río Sumapaz.

CAPITULO 28. USOS DE PROTECCIÓN - PRODUCCIÓN

ARTICULO 41. Usos Agroforestales densos de Clima Medio (AF11)

Las zonas que comprenden este tipo de utilización corresponden a aquellas caracterizadas por: relieves quebrados a escarpados con pendientes entre 40-75%, suelos moderadamente profundos con alta susceptibilidad a la erosión hídrica superficial o a fenómenos de remoción en masa fuertes y fertilidad baja a moderada, y cobertura vegetal actual en cultivos perennes o semiperennes normalmente en asocio.

La aptitud de uso de estos terrenos debe involucrar tanto la protección del suelo y el paisaje así como la oportunidad de realizar actividades agrícolas de explotación. La forma asociada es la más aconsejable para estas tierras, con el fin de simular el ecosistema natural boscoso y diverso de estas zonas andinas. Los asocio deben involucrar la utilización de especies arbóreas de copa ancha que puedan ser utilizadas para el aprovechamiento forestal o agrícola (madera, leña, frutos, esencias, gomas, etc.), combinados con especies arbustivas o herbáceas cultivables tales como café, maíz, tomate, habichuela, banano, plátano y frutales en general. La destinación parcial en actividades agrícolas implica un manejo de los suelos y del agua de forma apropiada, de tal forma que se recomienda practicas culturales y agronómicas de conservación de suelos y acequias de ladera con vegetación herbácea.

Los usos específicos recomendados involucran los asocio de frutales (como cítricos, guayaba, guanábana, mango) con banano, plátano, café, yuca, hortalizas y especies forestales arbóreas maderables u otro aprovechamiento económico.

ARTICULO 42. Usos Agroforestales densos de Clima Cálido húmedo (AF12)

Las zonas que comprenden este tipo de utilización corresponden a aquellas caracterizadas por: relieves quebrados a escarpados con pendientes entre 40-75%, suelos moderadamente profundos y fertilidad moderada a baja, susceptibilidad a la erosión hídrica superficial o a fenómenos de remoción en masa y cobertura vegetal actual en rastrojos, pastos y cultivos transitorios y/o perennes, en clima cálido semihúmedo.

La aptitud de uso de estos suelos debe concebir la protección ecosistémica y actividades agrícolas y forestales de explotación. Los arreglos productivos asociados son los que se deben fomentar en estos terrenos, con el propósito de establecer las relaciones ecológicas necesarias para el mantenimiento de la biodiversidad y la conservación de los suelos. Estos arreglos deben involucrar la utilización de especies arbóreas de copa ancha que puedan ser utilizadas para el aprovechamiento forestal o agrícola (madera, leña, frutos, esencias, gomas, etc.), combinados con especies arbustivas o herbáceas cultivables. La destinación parcial en actividades agrícolas implica un manejo de los suelos y del agua de forma apropiada, de tal forma que se recomienda practicas culturales y agronómicas de conservación de suelos y acequias de ladera con vegetación herbácea.

Los usos específicos recomendados involucran de forma asociada especies como cacao, maíz, banano, plátano y frutales en general, con especies arbóreas o arbustivas con algún tipo de aprovechamiento económico (madera, leña, forraje, etc.).

ARTICULO 43. Usos Agroforestales densos de Clima Cálido Seco (AF13)

Comprende las zonas de clima cálido semiseco del municipio con pendientes entre 30-70%, en materiales moderadamente estables y suelos superficiales a profundos, fertilidad baja y susceptibles a la erosión o remoción en masa.

Estos sectores presentan una aptitud de uso compleja que implica la protección ecosistémica y la producción económica, al mismo tiempo; por lo cual los sistemas agroforestales de tipo asociado y denso se convierten en las mejores alternativas de utilización. Necesariamente para estos terrenos con poca pluviosidad, las especies arbóreas o arbustivas deben predominar en área y volumen sobre las especies de producción las cuales pueden ser frutales, maíz, yuca u ornamentales de abundante follaje.

ARTICULO 44. Usos Agroforestales con Cobertura Arbórea rala de Clima Medio (AF21)

Las zonas aptas para este tipo de utilización son aquellas que presentan un relieve fuertemente ondulado a quebrado, con pendientes entre 25-40%; suelos moderadamente profundos a profundos, bien drenados, fertilidad baja a moderada y susceptibilidad moderada a la erosión o a la remoción en masa; vegetación actual arbustiva o herbácea.

De acuerdo a estas características, la aptitud de uso de estas tierras sugiere una utilización combinada de especies arbóreas o arbustivas para la protección de los suelos y regulación del agua y de especies cultivadas que permitan la producción de los suelos. Los arreglos pueden ser de forma asociada o en franjas paralelas de acuerdo al gradiente de la pendiente. Para el caso del asocio, se permiten los sistemas agroforestales recomendados para la zona cafetera (ej. Café - nogal, café - guamo, café - frutales, etc.) o cultivos perennes de frutales asociado con cultivos transitorios. También, se admiten en sectores de menor pendiente arreglos productivos en forma de franjas paralelas de especies arbóreas y cultivos transitorios, o cultivos perennes y cultivos transitorios.

Dentro de estas zonas podría admitirse algún tipo de sistema agrosilvopastoril o silvopastoril de baja intensidad pecuaria con pastos mejorados. En todos los casos la incidencia de preparación del terreno sugiere la realización de prácticas de conservación del suelo y del paisaje, así como del agua. Para lo cual, se recomienda la utilización de prácticas de conservación de suelos de ladera, de tipo cultural, agronómicas y mecánicas.

ARTICULO 45. Usos Agroforestales con Cobertura Arbórea rala de Clima Cálido húmedo (AF22)

Comprende aquellos sectores del clima cálido semihúmedo que presentan un relieve fuertemente ondulado a quebrado, con pendientes entre 25-40%; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, fertilidad baja a moderada y susceptibilidad ligera a la erosión o a la remoción en masa; vegetación actual arbustiva o herbácea o en cultivos.

La aptitud de uso de estos terrenos debe considerar arreglos productivos asociados o intercalados de especies arbóreas o arbustivas para la protección de los suelos y regulación del agua y de especies

cultivadas como frutales, plátano, banano, yuca u hortalizas que permitan la producción; también en los sectores de menor pendiente las especies arbóreas se pueden asociar o intercalar con pastos densos para ganadería de pastores extensivo.

Las practicas de adecuación de tierras para agricultura o ganadería sugiere el acompañamiento con practicas de conservación de los recursos naturales. De tal forma que la implementación de algún tipo de utilización debe contemplar la utilización de practicas de conservación de suelos de ladera, de tipo cultural, agronómicas y mecánicas.

ARTICULO 46. Usos Agroforestales con Cobertura Arbórea rala de Clima Cálido seco (AF23)

Corresponde a la zona del clima cálido semiseco con relieves ondulados a quebrados con pendientes entre 12-30%; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, fertilidad baja a moderada y susceptibilidad ligera a la erosión o a la remoción en masa; vegetación actual en pastos o rastrojos.

Según las anteriores características, los usos propuestos permiten la utilización de la tierra en agricultura o ganadería pero asociada o intercalada con especies arbóreas o arbustivas de protección o aprovechamiento económico. Es necesario este tipo de arreglos productivos en este tipo de clima ya que permite la regulación de la retención de humedad de los suelos y previene la erosión por la agresividad de las lluvias. También en esta zona se recomienda la continua utilización de practicas culturales o agronómicas de conservación de suelos.

CAPITULO 29. USOS DE PRODUCCIÓN

ARTICULO 47. Usos de Producción Agrícola (AG1)

Corresponde a las áreas de menor pendiente del municipio, con relieves ligeramente ondulados a inclinados o planos, con suelos profundos a muy profundos, bien drenados, fertilidad moderada a alta y baja susceptibilidad a la erosión.

Estos terrenos pueden ser aprovechados para la producción agrícola sostenible si se realiza el manejo adecuado de los suelos, el agua y el aire. Los usos más recomendables son frutales tecnificados, sorgo, algodón, arroz, soya o maíz tecnificado, en la medida que el recurso agua permita su crecimiento y desarrollo. Estos usos deben estar acompañados de planes de manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas, así como del monitoreo de la degradación química o física de los suelos.

ARTICULO 48. Usos de Producción Pecuaria (GA1)

Las zonas aptas para el establecimiento de explotaciones pecuarias extensivas o semi-intensivas comprenden los sectores ligeramente ondulados o planos del municipio, normalmente ubicados en la parte baja u occidental. Estos terrenos presentan pendientes inferiores al 12%, con suelos superficiales a moderadamente profundos, pedregosos, fertilidad moderada a baja y cobertura actual en pastos o rastrojos bajos.

Los usos recomendados son ganadería de pastoreo extensivo o semi-intensivo con pastos y razas mejoradas y adaptadas a la zona; implementando reservorios de aguas para las épocas de verano.

Este tipo de explotación puede ser de doble propósito (carne y leche) o levante y ceba. Para la conservación de los suelos, se recomienda la rotación de potreros y el seguimiento con planes integrados de sanidad animal y vegetal.

CAPITULO 30. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

La zonificación ambiental del municipio de Melgar, es quizás, uno de los aspectos más importantes en el Plan Básico de ordenamiento Territorial ya que constituye la herramienta fundamental sobre la cual se define el desarrollo integral y sostenible del municipio. Esta zonificación comprende una síntesis ecológica y socioeconómica de la situación actual dirigida a la prospección del espacio rural hacia actividades productivas que sean ecológicamente sostenibles, socialmente aceptables y económicamente viables.

La elaboración de la zonificación ambiental se realizó por medio de un análisis integrado del territorio considerando los aspectos biofísicos como socioeconómicos del municipio; este análisis se basa en la posibilidad de delimitar y caracterizar unidades espaciales con alto grado de homogeneidad en función de sus indicadores externos de tipo ambiental. Desde esta perspectiva, la zonificación consideró elementos individuales tales como clima, geología, fisiografía, suelos, vegetación, fauna, uso de la tierra y características de la población, a fin de integrarlos a un proceso complejo de análisis y síntesis que confluente a la conformación de espacios con similares características y que evaluadas en conjunto conforman unidades ambientales homogéneas para su uso y manejo.

En la práctica este tipo de integración se logra bajo dos procesos paralelos como son el análisis espacial digital que se realiza por medio de un Sistema de información Geográfica y el análisis conjunto interdisciplinario. Normalmente, la integración parte de los elementos más estáticos en el tiempo como son el clima, la geología y los suelos, continuando con los más dinámicos como son el uso de la tierra y las dinámicas poblacionales. De tal forma que las unidades definidas después de este proceso reflejan la síntesis ambiental del municipio y por tanto la oferta ambiental que permitirá definir una demanda ambiental razonable.

ARTICULO 49. Síntesis ambiental del municipio

De acuerdo a los resultados obtenidos en el diagnóstico general de la dimensión física, el área del municipio de Melgar presenta una gran diversidad ambiental debido a la amplitud de materiales geológicos, geformas, suelos y elementos biológicos. Esta diversidad manifiesta que existan distintos ecosistemas con variadas ofertas ambientales que distinguen zonas al interior del municipio, dentro de las cuales se pueden señalar las partes altas de las cuchillas del cerro del Muerto, Buenavista e Inalí; los sectores quebrados y escarpados de la parte alta del municipio; los sectores ondulados a quebrados de las partes intermedias y bajas del mismo y la zona plana a ligeramente ondulada al occidente del mismo, correspondiente a las veredas Apicalá, Chimbí y Bombote. Cada una de estas zonas ofrece posibilidades de utilización distintas: protección, protección- producción y producción, lo cual significa que cada una de ellas tiene una distinta aptitud y vocación de uso. Así mismo, dentro del municipio existe una serie de potencialidades y limitantes que se hace necesario ordenar y manejar para su aprovechamiento sostenible.

Las cuchillas por su magnitud y posición geográfica presentan una belleza escénica, paisajista y topográfica en el contexto de la región; la altura relativa y absoluta dentro de una estructura masiva y estable debe ser aprovechada para distintos usos: paisajístico, escénico, contemplativo, recreativo,

transmisión de telecomunicaciones y obviamente para la conservación ecológica. Las limitantes de estas cuchillas consisten en la fragilidad ecosistémica debido a las fuertes pendientes, la susceptibilidad del poco suelo a la erosión, la ocurrencia de deslizamientos y desprendimientos y la exposición de las rocas a la meteorización que generan una amenaza alta; de otra parte el acceso difícil y los escarpes de gran altura ofrecen peligros. Por lo cual la aptitud y vocación de uso de estas zonas no son agrícolas, ni pecuarias, ni forestales de producción. Por otra parte, las cuchillas funcionan como barrera a las corrientes de aire húmedo provenientes de las zonas más bajas generando precipitaciones en materiales porosos que distribuyen y regulan este recurso en toda la zona convirtiéndose en zonas de recarga hídrica. Bajo estas consideraciones, la conservación y restauración para la protección ecosistémica de las cuchillas debe ser necesaria como política del Municipio e incluso del Departamento y en armonía y convivencia con los habitantes de la zona.

La zona quebrada y escarpada de la zona alta del municipio se ubica como una franja paralela entre los 900 y 1200 msnm y presenta características propias y particulares que designan unos determinados usos. Las principales cualidades de esta zona son: relieve quebrado a escarpado con pendientes superiores al 40%, suelos superficiales a moderadamente profundos con fertilidad baja, susceptibilidad alta a la erosión y a fenómenos de remoción en masa que la califican como una zona con amenaza media a alta, amplia diversidad de vegetación natural y un uso actual en sistemas agroforestales de café, banano y otros productos con especies arbóreas de frutales, para el aprovechamiento de la madera o protección. Considerando estas características y la posición geográfica, estas zonas funcionan como áreas de recarga hídrica con sectores para la protección debido a su fuerte pendiente y con otros sectores para la protección- producción con sistemas agroforestales densos, con el fin de regular el balance hídrico y ecológico de la zona.

Por otra parte, los sectores quebrados y ondulados que circundan la zona intermedia del municipio presenta ciertas potencialidades y limitantes de orden físico, biológico y social. El relieve, la profundidad de los suelos, las condiciones climáticas y la altura relativa consideran a estas zonas con cierta aptitud agroforestal y agrícola, permitiendo el aprovechamiento en actividades productivas conjugadas con la protección del agua, los suelos, el paisaje y la biodiversidad. Necesariamente, se esta frente a una franja agrícola y pecuaria con todos sus usos asociados y alternos, que deben estar acompañados de ciertas practicas de protección debido a sus limitantes. Si bien estas zonas presentan potencialidades para el uso, de igual manera considera limitantes para su aprovechamiento, dentro de los cuales se pueden señalar la ocurrencia de fenómenos de remoción en masa de moderada a baja magnitud, suelos con baja fertilidad, topografía propicia para procesos erosivos, regulación de la humedad de los suelos por la cobertura vegetal arbórea y arbustiva y la diversidad de materiales. Considerando estas potencialidades y limitantes, estas zonas pueden tener usos productivos asociados con usos protectores, para lo cual se propone la restauración ecológica de estas zonas y la incorporación a zonas económicamente productivas con restrictivos menores para su aprovechamiento sostenible, como son la necesidad de una cubierta vegetal arbórea continua y permanente en los sectores quebrados y la restricción de los usos pecuarios de pastoreo intensivo o a campo abierto.

Finalmente, conviene considerar la propuesta de zonificación ambiental dirigida a la definición de programas de manejo desde la perspectiva biofísica y socioeconómica. De acuerdo al diagnóstico ambiental en los componentes físicos (clima, geología, hidrología, geomorfología y suelos), bióticos (vegetación y fauna) y a sus análisis de evaluación de amenazas naturales, uso potencial de las tierras (aptitud de uso) y biodiversidad y ecotopos, se propone la división del municipio en cuatro zonas ambientales: de Especial Significancia Ambiental, de Alta Amenaza por Fenómenos de Remoción en masa, Económicamente Productivas y de Recuperación. La primera contempla tres

categorías de manejo ambiental: áreas para la protección ecosistémica, áreas para la protección de zonas de recarga hídrica y nacimientos y áreas para la protección de la biodiversidad. La segunda contiene dos categorías: áreas de protección en zonas de significancia ambiental y áreas de protección en zonas de baja significancia ambiental. La tercera contiene dos categorías: una para producción y otra combinada de producción- protección. (ver mapa y leyenda de Zonificación Ambiental).

A continuación se describe cada una de las zonas ambientales y sus respectivas categorías, así como su relación con la reglamentación del uso del territorio rural.

ARTICULO 50. Zonas homogéneas de manejo ambiental

ARTICULO 51. Zonas de especial significancia ambiental

ARTICULO 52. Areas de protección ecosistémica (E1)

Comprende áreas de protección y preservación de los recursos naturales que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permitan ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los ecosistemas naturales de alta relevancia para la región, para que se constituyan en modelos de preservación y aprovechamiento racional. Dentro de esta área se permiten actividades ecoturísticas controladas, investigativas, educativas y recreativas.

Dentro de esta área se presentan ecosistemas naturales de alta fragilidad, en pendientes muy escarpadas conformando un sitio de alta belleza escénica y paisajista que merece ser conservada y protegido con el fin de garantizar la preservación y protección de los recursos naturales. Esta área se encuentra comprendido por los sectores más altos de las veredas Tokio, Calcuta, La Reforma, Cualamaná, La Arabia, Aguila Alta, Buenavista e Inalí.

Dentro de esta Area de Protección Ecosistémica, se han diferenciado dos unidades de manejo ambiental de acuerdo a sus condiciones actuales: una para la Preservación de Ecosistemas naturales y Conservación del Paisaje, la cual presenta bosques naturales secundarios o rastrojos de regeneración natural, y otra para la Restauración de Ecosistemas naturales, la cual se encuentra en la actualidad por pastos o cultivos (esta última se describe en la zona de recuperación),

Entiéndase preservación la acción encaminada a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales. Entiéndase por protección la acción encaminada a garantizar la conservación y mantenimiento de obras, actos o actividades producto de la intervención humana con énfasis en sus valores intrínsecos, históricos y culturales.

Uso Principal: preservación integral de los recursos naturales y de los ecosistemas frágiles de alta significancia, lo cual implica la regeneración natural y la vida silvestre.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa o pasiva, investigación controlada, rehabilitación ecológica.

Usos Condicionados: Ecoturismo dirigido y controlado, plantaciones forestales protectoras con especies nativas para el aprovechamiento de productos secundarios, construcción de vivienda del propietario, institucionales (antenas de telecomunicaciones).

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, aprovechamiento forestal de productos primarios, caza, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

Las practicas de manejo de la unidad de Preservación y Conservación estarán encaminadas a asegurar la conservación y rehabilitación de los ecosistemas naturales de estas zonas, armonizar la belleza escénica y paisajística de esta zona.

Las practicas de manejo ambiental para la unidad de Restauración se deben dirigir hacia la recuperación de los ecosistemas naturales propios del área, por medio de la regeneración natural, reforestación de especies nativas, rehabilitación faunística y regulación de la escorrentia superficial.

ARTICULO 53. Areas de protección de la biodiversidad (E2)

Esta unidad comprende tres regiones dentro del municipio que por sus valores específicos en biodiversidad deben ser protegidas aunque su cobertura y apariencia no sean las más prístinas. Son áreas que contienen eriales, bosques secundarios, árboles relictuales y formaciones vegetales consideradas como rastrojos, pero en común las tres áreas tienen especies importantes y mantienen una gran capacidad de recuperación de ecosistemas con funciones múltiples y que pueden servir para articular programas de ecoturismo.

Inicialmente solo la zona de La Palmara puede ser declarada de utilidad pública y ser sometida a un proceso ordenado de adquisición y permitir el crecimiento espontáneo de la vegetación natural. Las zonas de Ceboruco - Buenavista y de Chimbí - La Apicalá requieren de un tratamiento de recuperación a más largo plazo.

Uso Principal: Preservación de la biodiversidad y de especies animales y vegetales de gran importancia en ecosistemas abiertos.

Uso Compatible: Ecoturismo dirigido y controlado, recreación activa en fotografía de la naturaleza, observación de aves y otras especies naturales, investigación controlada, rehabilitación ecológica, protección de especies nativas, reintroducción de especies nativas perdidas.

Usos Condicionados: Plantaciones forestales de especies nativas locales, construcciones e instalaciones de vigilancia, estructuras que faciliten el uso en ecoturismo y el manejo de especies en semiconfinamiento e instalaciones de alojamiento y atención al público visitante.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, mineros, urbanos, institucionales, aprovechamientos forestales y plantaciones forestales comerciales, caza, pesca, extracción de maderas y leña, carboneo, turismo de aventura, deportes extremos, ciclomontañismo, empleo de motocicletas y vehículos todoterreno.

Las áreas de la Zona de especial significancia ambiental se regirán por las normas de la categoría que le asigne Cortolima de acuerdo con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Para la homologación de estas zonas se deben realizar los siguientes estudios:

- 1- Estudio detallado de las unidades fisiográficas, las comunidades vegetales y los ecotopos para el paso siguiente, y el desarrollo de una prospección de la posibilidad de integración de áreas para

el sistema nacional de reservas de la sociedad civil. En esta prospección pueden entrar parte de los terrenos de las fuerzas militares y de otros particulares.

- 2- Seleccionar una estrategia de conformación de un globo de terreno adquirible que permita definir un área de conservación de biodiversidad autosostenible. El informe será detallado y contará con el desarrollo de indicadores de biodiversidad con base en Lepidóptera e Himenóptera: Formicidae. Los inventarios de fauna y vegetación buscarán maximizar el conjunto de la biodiversidad a contener en el área con fines de conservación y ecoturismo. La información deberá generar las primeras guías regionales para aves, mamíferos y plantas. El informe debe identificar en detalle las estrategias financieras y los estímulos nacionales e internacionales que se puedan reunir para protección de estas zonas, incluidas las experiencias de reservas privadas como las de la FES en Nariño y la Fundación Natura en Santander.
- 3- Definir una estrategia de administración y de adquisición contando con los recursos que puedan ser designados para ello por las autoridades municipales y de Cortolima.
- 4- Realizar la declaratoria de área de interés público de las zonas a adquirir y realizar con el IGAC el estudio predial para definir el procedimiento de adquisición.
- 5- Desarrollar un plan de manejo ambiental detallado de las labores de vigilancia y conservación al interior y los primeros pasos en la tarea de conformación del centro de ecoturismo. Se sugiere desarrollar el plan de senderos peatonales, puntos de miradores y rutas escénicas hasta el alto del Pandeazúcar y el Tablazo en el alto de la Palmara.
- 6- Implementar el plan de compras que ordena la ley para la cuenca de la Palmara. Para las otras dos zonas, el estudio inicial deberá identificar las fuentes y los planes financieros a seguir; así como la posibilidad de desarrollar reservas privadas de la sociedad civil en el municipio.
- 7- Implementar la adquisición de predios, la vigilancia y el ecoturismo.

ARTICULO 54. Areas de recarga Hídrica y protección de nacimientos (E3)

Esta unidad comprende los sectores ubicados en la parte más inferior de las cuchillas de Buenavista y El Muerto, correspondientes a los taludes de derrubios, areniscas y coluvios. Constituyen esta zona la parte intermedia de las veredas Tokio, La Reforma, Calcuta, Cualamaná, La Arabia, Aguila Alta, Aguila, Buenavista, Guacamayas, El Floral, Inalí y Siberia. Se distingue como un área donde confluyen las corrientes de aire húmedo y la descarga de la precipitación, conformando una zona con gran número de nacimientos y regulación de las corrientes de agua. Esta zona debe ser protegida con fin de garantizar de forma sostenible el recurso hídrico.

Dentro de esta área se pueden diferenciar dos unidades de manejo ambiental de acuerdo a los procesos que se pueden desarrollar en cada una y las posibilidades de utilización. Estas son Protección de Nacimientos y Fuentes Hídricas y Conservación y Mantenimiento Agroecosistemas.

La unidad de Protección de nacimientos y Fuentes hídricas comprende, de acuerdo a la normativa, 100 mtros a la redonda de los nacimientos y 30 metros a los largo de las corrientes de agua. La delimitación cartográfica no es posible debido a su magnitud. Las posibilidades de uso de estas áreas son:

Uso Principal: Preservación integral de los recursos naturales y en especial el hídrico.

Usos Compatibles: Restauración ecosistémica, investigación controlada, rehabilitación ecológica.

Usos Condicionados: Ecoturismo dirigido y controlado, plantaciones forestales protectoras con especies nativas para el aprovechamiento de productos secundarios, construcción de vivienda del

propietario, captación de aguas, construcción de infraestructura para acueductos veredales o comunales, minería.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, aprovechamiento forestal de productos primarios, caza, plantaciones forestales con especies foráneas, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

Las practicas de manejo de esta unidad consideran la reforestación con especies nativas, la permanencia de diferentes estratos en los bosques con el fin de regular la infiltración del agua y evitar la escorrentia superficial; además, la rehabilitación ecológica (fauna y flora) y la protección de los suelos, el agua y el paisaje.

La distribución de usos en la unidad de Conservación y mantenimiento de Agroecosistemas son:

Uso Principal: Protección integral de los recursos naturales junto con el aprovechamiento por sistemas agroforestales que conserven con una cobertura arbórea permanente y continua.

Usos Compatibles: Sistemas agroforestales asociados, plantaciones forestales protectoras de especies nativas.

Usos Condicionados: Aprovechamiento forestal persistente, plantaciones forestales protectoras con especies foráneas, construcción de vivienda campesina del propietario, captación de aguas, construcción de infraestructura para acueductos veredales o comunales, uso agrícolas perennes asociados (como por ejemplo: frutales), y silvopastoriles densos confinados.

Usos Prohibidos: Agrícolas semiperennes o transitorios (monocultivos), pecuarios extensivos e intensivos, industriales, urbanos, institucionales, minería, caza, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

ARTICULO 55. Zonas de alta amenaza por remoción en masa

Dentro de esta zona se pueden distinguir dos áreas que deben destinarse para la protección, una relacionada con la zona de especial significancia ambiental y otra que no tiene relación con esta. La primera considera que aparte de estar protegida por encontrarse en zona de amenaza alta tambien se deben emprender acciones a la restauración ecologica de la misma.

ARTICULO 56. Areas de proteccion ecosistemica en zonas de especial significancia ambiental (A1)

Estas áreas comprenden parte las zonas consideradas con amenaza alta descritas en el capitulo de amenazas naturales y representadas en dicho mapa, pero que a su vez están incorporadas en las zonas de especial significancia ambiental debido a sus condiciones biofísicas y geográficas.

Las posibilidades de uso de estas áreas corresponden a los mismos usos definidos en el Area de Protección Ecosistemica.

ARTICULO 57. Areas de protección ecosistémica en zonas de baja significancia ambiental (A2)

Estas áreas comprenden parte las zonas consideradas con amenaza alta descritas en el capitulo de amenazas naturales y representadas en dicho mapa, pero que no corresponden a zonas con especial significancia ambiental debido a sus condiciones biofísicas y geográficas.

Los usos que se deben realizar en estas áreas se pueden asumir de los mismos descritos en las áreas de protección de la biodiversidad en los sectores donde presentan una cobertura de bosques o rastrojos (artículo 53). En los sectores donde aparece cobertura de pastos o cultivos se debe destinar a la recuperación (artículo 61).

ARTICULO 58. Zonas economicamente productivas sostenibles

Dentro de estas zonas están comprendidas las áreas de producción – protección, áreas para la producción sostenible, las cuales se describen a continuación.

ARTICULO 59. Areas de producción- protección

Esta área comprende los sectores ubicados en el municipio diferente a las zonas de especial significancia ambiental, amenazas naturales y zonas de recuperación. Esta se caracteriza por relieves quebrados con suelos moderadamente profundos y fertilidad baja a moderada. La aptitud de uso de estas tierras comprende actividades agrícolas y forestales de forma asociada o en franjas que conviene la presencia de una cobertura arbórea o arbustiva moderadamente continua.

Estas áreas de Protección- Producción conforman dos unidades principales de manejo ambiental de acuerdo a sus condiciones climáticas (medio y cálido) que se deben dirigir al mantenimiento de agroecosistemas sostenibles.

La regulación de los usos para las áreas de producción - protección son:

Uso Principal: Aprovechamiento agroforestal asociado o intercalado.

Usos Compatibles: Sistemas agroforestales asociados o en franjas, sistemas silvopastoriles o agropastoriles asociados o en franjas, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, agrícola perenne o semiperennes, pecuario confinado de subsistencia, ecoturísticos.

Usos Condicionados: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, extracción de materiales, parcelaciones con fines de construcción, turísticos.

Usos Prohibidos: Agrícolas transitorios (monocultivos), pecuarios pastoreo extensivo o intensivo, industriales, urbanos.

El manejo de las tierras de esta unidad debe ser dirigido hacia la conservación de los suelos, el paisaje y el agua y el mantenimiento de ecosistemas transformados de tipo agroforestal, silvopastoril, agropastoril o agrosilvopastoril. Estos sistemas o arreglos productivos se deben acompañar de prácticas de conservación de suelos, agua y paisaje, como rotación de cultivos,

arreglos productivos en asocio o franjas, incorporación de abonos orgánicos y verdes, y manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas.

ARTICULO 60. Areas para la producción sostenible

Esta zona se caracteriza por el relieve ondulado a plano con suelos profundos y fertilidad moderada a alta, y baja susceptibilidad a la erosión. Esta unidad debe ser incorporada a la actividad productiva con dominancia agrícola en la región y el municipio, condicionada a las practicas habituales de conservación de suelos y aguas. Esta área comprende gran parte de las veredas Apicalá, Chimbí, Bombote y parte de Veraguas, Floral y San Cristóbal.

Uso Principal: Agrícola o pecuario extensivo a semi-intensivo.

Usos Compatibles: Cultivos transitorios, semiperennes y perennes propios de la zona, arreglos agroforestales en franjas o parches, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, pecuario con pastos mejorados y razas mejoradas, ecoturísticos.

Usos Condicionados: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, extracción de materiales, parcelaciones con fines de construcción o destinación turística, industriales, institucionales.

ARTICULO 61. Zonas de recuperación ambiental

Las zonas de recuperación se caracterizan por presentar un alto grado de degradación ecológica especialmente por la transformación de ecosistemas naturales a ecosistemas antrópicos de poca a nula sostenibilidad. Estas zonas en la actualidad se encuentran en pastos naturales o rastrojos para ganadería de pastoreo extensivo en áreas no aptas para este uso.

Dentro de la zona de recuperación se pueden distinguir dos áreas diferentes: las áreas de recuperación dirigida a la protección de ecosistemas y las de recuperación para la re-incorporación a la producción.

La regulación de los usos en las áreas de Recuperación para la protección de ecosistemas son:

Uso Principal: Preservación integral de los recursos naturales y de las áreas de alta significancia hidrológica.

Usos Compatibles: Restauración ecosistémica, investigación controlada y rehabilitación ecológica.

Usos Condicionados: Ecoturismo dirigido y controlado, plantaciones forestales protectoras para el aprovechamiento de productos primarios y secundarios, construcción de vivienda del propietario.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, aprovechamiento forestal a tala rasa, caza, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

Las practicas de manejo ambiental para esta unidad se deben dirigir hacia la restauración de los ecosistemas naturales propios del área, por medio de la regeneración natural, reforestación de especies nativas, rehabilitación faunística y regulación de la escorrentia superficial.

La regulación de los usos en las áreas de Recuperación para la conservación de Agroecosistemas es de la siguiente manera:

Uso Principal: Reforestación y aprovechamiento agroforestal asociado denso.

Usos Compatibles: Sistemas agroforestales asociados o en franjas, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, agrícola perenne o semiperennes, pecuario confinado de subsistencia.

Usos Condicionados: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, extracción de materiales.

Usos Prohibidos: Agrícolas transitorios (monocultivos), pecuarios pastoreo extensivo o intensivo, industriales, urbanos, parcelaciones con fines de construcción.

El manejo de las tierras de esta unidad debe ser dirigido hacia la conservación de los suelos, el paisaje y el agua y el mantenimiento de ecosistemas transformados de tipo agroforestal que permitan la regulación del agua de lluvia y la escorrentía superficial. Para lo cual se den acompañar de prácticas de conservación de suelos como rotación de cultivos, arreglos productivos en asocio o franjas, incorporación de abonos orgánicos y verdes, y manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas.

SUBTITULO 12. Formulación vial rural

La aplicación de las soluciones planteadas en este capítulo supone el cumplimiento de las condiciones de crecimiento y expansión tanto de las poblaciones fija y flotante, como de las áreas construidas propuestas en este estudio. Por ello se considera que la ejecución se debe hacer en diferentes etapas y plazos, divididos en períodos de tres (3) años.

En relación con el área rural las premisas son:

I. Todas las veredas deben tener adecuada comunicación con el casco urbano como factor aglutinante del sentido de municipalidad.

II. No se permitirá la apertura indiscriminada de vías transversales a los ejes viales veredales.

III. Al casco urbano no deben ingresar vehículos que se dirigen de una vereda a otra generando una conexión que disminuya su flujo y mejorando la dinámica de intercambio económico.

IV. La construcción del corredor vial sobre la actual Panamericana implica disminuir el tráfico que circula sobre esta vía con destino a la Zona V.

V. Las vías en Centros poblados y los accesos a finca deberán convertirse en un factor promotor de desarrollo agrícola y ecoturístico.

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

A partir de las premisas anteriores los problemas se resolverán en TRES fases así:

FASE I

Durante los próximos tres años se deberán ejecutar las estrategias vinculadas a los siguientes objetivos:

- I. Mejoramiento de Ejes Viales.
- II. Mantenimiento de Vías locales.
- III. Construcción de Centros de transferencia.
- IV. Mantenimiento de Intersecciones.

FASE II.

En el lapso de TRES (3) años comprendidos entre los años 2004 – 2006 se deberá lograr los siguientes objetivos:

- I. Plan de Pavimentación
- II. Adecuación de vía alterna

FASE III.

En el sector rural se debe continuar con la pavimentación de los ejes viales y la iniciación de la construcción de una Vía Perimetral Municipal.

CAPITULO 31. FASE I

ARTICULO 62. Mejoramiento de ejes viales

OBJETIVO GENERAL.

Mejorar las condiciones de las vías y aumentar la cobertura de las veredas.

ESTRATEGIAS.

- I. Mejorar los actuales ejes viales para cada una de las siete (7) zonas definidas aplicando las normas de la Gobernación del Tolima¹.
 - I. Ampliar el ancho de banca a 6,00 mts. en las vías actuales a las veredas.
 - II. Construir alcantarillas y drenajes en todas las vías
 - III. Rectificar las vías para disminuir las pendientes.
 - IV. Mejorar los taludes en relación con sus pendientes e iniciar el tratamiento forestal o de pastos necesario.
- A. Construir una vía paralela a la actual vía Panamericana con doble objetivo:
 - II. Acceder al terminal definitivo.
 - III. Conectarse con las veredas San José y El Salero por la cota 400 m.s.n.m tal como se muestra en el mapa correspondiente.

Comentario: Hacer el map

¹ Ver la Caracterización del Subsistema Vial Rural.

ARTICULO 63. Mantenimiento de vías locales

OBJETIVO GENERAL.

Generar una malla vial ordenada y estructurante.

ESTRATEGIAS.

- I. Mejorar las condiciones geométricas de las vías que conectan a los centros poblados.
- II. Construcción y/o ampliación de puentes de acuerdo con las condiciones de ancho de las vías.
- III. Recuperar el paso por las servidumbres mediante la restitución de las áreas comunales o por su adquisición.
- IV. Recuperar el ancho efectivo de las vías eliminando los factores invasores de las vías.

ARTICULO 64. CONSTRUCCIÓN DE CENTROS DE TRANSFERENCIA

OBJETIVO GENERAL.

Generar sitios de acopio de productos y de reunión de pasajeros.

ESTRATEGIAS.

- I. Definición de principales sitios de acopio sobre cada eje vial.
- II. Construcción de sitios de recepción de carga de acuerdo con las condiciones de los productos.
- III. Construcción de paraderos para pasajeros.

ARTICULO 65. Mejoramiento de intersecciones.

OBJETIVO GENERAL.

Mejorar las condiciones de visibilidad y de señalización de las intersecciones viales especialmente sobre las vías perimetrales.

ESTRATEGIAS.

I. Eliminar todos los objetos que perjudiquen la visibilidad e impedir el uso de las intersecciones para estacionamiento de vehículos o colocación de anuncios publicitarios.

II. Las veredas cubiertas por cada eje vial y la distancia a ellas. Igualmente el estado. Instalar señales en todas las intersecciones indicando el nombre de la vía en relación con las pendientes, superficies, sitios de interés turístico, etc.

CAPITULO 32. FASE II

En el sector rural se plantean los siguientes objetivos a cumplir en esta fase:

ARTICULO 66. Plan de pavimentacion

OBJETIVO GENERAL.

Mejorar las superficies de las vías para lograr una disminución de tiempos de desplazamiento.

ESTRATEGIAS.

- I. Pavimentar todos los caminos ecológicos definidos como ejes viales en la fase I.
- II. Las acciones deben estar coordinadas con los objetivos del sector urbano estableciendo las siguientes prioridades:
- III. La vía a la Vereda La Cajita.
- IV. La vía Guacamayas.
- V. La vía a la Arabia y el Aguila.
- VI. La vía a San José.
- VII. La Vía a Chimbí y Bombote.
- VIII. Demás ejes viales.
- IX. Señalizar adecuadamente todas las vías pavimentadas.

ARTICULO 67. Adecuacion de la via alterna.

OBJETIVO GENERAL.

Construir una vía alterna al tramo de la Panamericana entre Melgar – El Paso.

ESTRATEGIAS.

- I. Coordinar con el Departamento del Tolima y el Municipio de Carmen de Apicalá la ampliación del puente situado en el sitio conocido como la MOTOBOMBA, acorde con el ancho de vía actual.
- II. Con base en el cumplimiento de los objetivos de los ejes viales en las Fases I y II, se genera una vía alterna que conecta los sitios: El Paso – Motobomba- Veredas Chimbí y Bombote – Cruce de este eje con la vía que conduce a Carmen de Apicalá desde Melgar.
- III. Establecer un sistema de cobro de peajes sobre esta vía en coordinación con INVIAS para su mejoramiento y mantenimiento.

CAPITULO 33. FASE III

En el sector rural se debe continuar con la pavimentación de los ejes viales y se iniciará el siguiente objetivo:

ARTICULO 68. Vía perimetral municipal

OBJETIVO GENERAL.

Conectar todas las veredas del municipio mediante una vía que conecte los extremos nor-oriental, sur y nor-occidental.

ESTRATEGIAS.

I. Diseño de una vía terciaria que conecte el eje vial de la Zona V en su extremo sur (La Reforma, Las Palmas) – Zona III (Arabia, Cualamaná) – Zona VII (zona baja del Alto del Aguila) – Zona II (Buenavista, San Cristóbal) – Zona VI (El Floral, Veraguas) .

II. Con base en el diseño hacer los movimientos de tierra que permitan iniciar la conectividad prioritaria.

SUBTITULO 13. Ecoturismo

CAPITULO 34. ESTRATEGIA DE ECOTURISMO PARA MELGAR.

El turismo se ha convertido en la industria civil más importante del mundo, representando anualmente una actividad de US\$ 3.5 billones, según el Consejo Mundial para los Viajes y el Turismo. La industria de los viajes y el turismo emplea actualmente a unos 127 millones de personas (uno de cada 15 empleados en todo el mundo). Se pronostica que el volumen de la actividad turística se duplicará para el año 2005.

La Organización Mundial del Turismo (OMT) estima que en 1993 hubo aproximadamente 500 millones de turistas internacionales (contra sólo 25 millones en 1950) y que la industria turística actualmente genera más de 65 millones de empleos, representando asimismo el 25% del comercio mundial. Se espera que para el año 2000 haya 661 millones de turistas internacionales.

Es tan sólo en años muy recientes que el ecoturismo empieza a emerger como una opción factible tanto para conservar los patrimonios natural y cultural de diversos países y regiones como para fomentar el desarrollo sostenible.

Las áreas naturales y especialmente los parques nacionales y otras áreas protegidas, con sus paisajes, flora y fauna silvestres - aunado a aquellos rasgos culturales que puedan estar allí presentes - constituyen atracciones notables para los habitantes de los países respectivos y para los turistas de todo el mundo.

El turismo bien manejado y controlado puede aportar numerosos beneficios socioeconómicos a un país o una localidad, en términos de generación de divisas extranjeras, creación de empleos locales, estímulo a las economías nacional y local, así como propiciar la paz y el entendimiento entre naciones e incrementar la conciencia y la educación ambientales.

Pero para ello es preciso contar con estructuras administrativas apropiadas, así como lineamientos adecuados de planeación, diseño y construcción de equipamiento turístico, a fin de que el turismo beneficie y no degrade al entorno natural. Además, la “capacidad de carga” necesita definirse en relación a los objetivos de manejo de cada área y habrán de diseñarse estructuras administrativas y

físicas apropiadas que mantengan el número (y la modalidad de visita) de los turistas dentro de dicha capacidad de carga.

Los desarrollos turísticos inapropiados pueden causar grave degradación en las áreas naturales de importancia ecológica y producir efectos difícilmente previsibles en las tierras o aguas circundantes. Deberá, por tanto, encontrarse un balance entre el disfrute del turista y los requerimientos de la conservación.

Alrededor del mundo los conflictos surgidos entre las áreas naturales, incluyendo las protegidas, y las necesidades humanas involucran cada vez más al fenómeno turístico. El reto estriba en cómo asegurar que las comunidades locales obtengan una parte apropiada de los beneficios del turismo, a la vez conservando su patrimonio natural y cultural.

CAPITULO 35. EL ECOTURISMO: DEFINICIÓN, ALCANCES Y DESARROLLO EN EL MUNDO.

La manera de evitar o al menos minimizar los efectos adversos y de aprovechar al máximo los beneficios potenciales, se requiere de un enfoque más efectivo y ambientalmente responsable del turismo en áreas naturales a nivel mundial. Este nuevo enfoque se conoce ya universalmente como 'turismo ecológico' o 'ecoturismo'. El término 'ecoturismo', así como su definición preliminar, fueron acuñados en 1983 por el Arq. Héctor Ceballos Lascuráin.

La UICN (La Unión Mundial para la Naturaleza) define al ecoturismo como "aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar áreas naturales relativamente sin disturbar con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales (paisaje, flora y fauna silvestres) de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural (del presente y del pasado) que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural y propicia un involucramiento activo y socioeconómico benéfico de las poblaciones locales" (Ceballos-Lascuráin, 1993).

Lo anterior significa que la definición del ecoturismo comprende un componente normativo. Sólo a través del establecimiento de lineamientos estrictos y de su cumplimiento se podrá garantizar que el ecoturismo no se convierta en un agente dañino para el patrimonio natural o cultural de un país o región. Es por ello que el ecoturismo es una modalidad del turismo sostenible, que a su vez se inserta dentro del marco general de desarrollo sostenible. Este último ha sido definido como un patrón de transformaciones estructurales de índole socioeconómica que optimiza los beneficios sociales y económicos del presente, sin poner en riesgo el potencial para obtener beneficios similares en el futuro. Por tanto, el turismo sostenible es todo aquel turismo (ya sea basado en recursos naturales o no) que contribuye al desarrollo sostenible. Al concluir nuestro milenio, es evidente que toda actividad turística debe integrarse al gran rubro de turismo sostenible. Pero eso no significa que todo el turismo deba convertirse en ecoturismo. Habrá gente que quiera seguir viajando para visitar las grandes ciudades y los parques de atracciones, divertirse en los centros de playa y en los casinos y centros nocturnos o ir de compras a los grandes centros comerciales. Pero todas estas modalidades turísticas deberán convertirse en procesos de desarrollo sostenible.

El concepto de ecoturismo ha recientemente emergido como una opción viable tanto para conservar el patrimonio natural y cultural, como para promover un desarrollo sostenible. Por tal motivo, las organizaciones interesadas en la conservación de la naturaleza, incluyendo la UICN, se encuentran activamente involucradas en la difusión y promoción de este tipo de turismo ambientalmente

responsable vinculado con áreas naturales, el cual requiere de un enfoque multidisciplinario, una cuidadosa planeación - física y administrativa y pautas y reglamentos que garanticen una operación sostenible.

El ecoturismo habrá de enfocarse como un componente lógico del ecodesarrollo, y sólo a través de un involucramiento intersectorial podrá verdaderamente alcanzar sus objetivos. Gobiernos, empresa privada, comunidades locales y organizaciones no gubernamentales (ONGs), todos tienen papeles importantes que jugar. Es evidente que los diferentes países del mundo deberán establecer planes nacionales de turismo, que habrán de incluir estrategias y pautas ecoturísticas bien definidas.

Antes de pretender que el ecoturismo alcance su pleno potencial y a fin de evitar los escollos, se requiere del establecimiento de principios bien fundamentados y lineamientos claros para un involucramiento activo apropiado de carácter intersectorial, en el que participen autoridades públicas, comunidades locales, administradores de parques y otras áreas protegidas, ONGs y la empresa privada. Se requiere asimismo de investigaciones a fondo, tanto de carácter regional como a nivel de sitio específico, sobre los impactos ambientales y socioeconómicos del ecoturismo, el desarrollo de estrategias a nivel nacional y regional, la definición de itinerarios y circuitos ecoturísticos, así como el establecimiento, monitoreo y evaluación de proyectos piloto hábilmente seleccionados.

ARTICULO 69. Análisis crítico de la situación actual del ecoturismo en Colombia.

El ecoturismo en la mayor parte de los países menos desarrollados económicamente se encuentra aún en perspectiva. Los operadores de viajes basados en la naturaleza y algunas ONGs conservacionistas se afanan por encontrar nuevos itinerarios y destinos ecoturísticos que puedan ser atractivos y redituables. Hay evidencia en el sentido de que, en general, los ecoturistas permanecen en los países de destino un mayor tiempo que el promedio de otros turistas.

Sin embargo, existen varias limitaciones que actualmente impiden un mayor desarrollo del ecoturismo en los países llamados del tercer mundo (incluyendo a los latinoamericanos y, por supuesto, a Colombia). Una de ellas ha sido la falta de un esquema de integración que permita la planeación y el desarrollo adecuado del ecoturismo y el no conceder a este tema una alta prioridad en los planes nacionales de gobierno. Otra limitante ha sido la falta de una estrategia adecuada de promoción y mercadeo turístico en general (y ecoturístico en lo particular), tanto a nivel doméstico como internacional.

Otro serio problema es la falta de mecanismos adecuados para la protección de ecosistemas naturales importantes, sobre todo los cubiertos de bosques. Al no concedérsele un presupuesto gubernamental adecuado a este rubro y al no existir muchas opciones para otras fuentes de financiamiento que permitan una efectiva conservación ecológica, es evidente que se pone en grave peligro al principal recurso ecoturístico de nuestro país. Es indudable que la viabilidad a largo plazo del ecoturismo depende de que se puedan salvar a perpetuidad áreas críticas del recurso natural vital. Muchos sitios que hubieran sido adecuados para la actividad ecoturística en nuestro país han sido irremediablemente arruinados por la deforestación, caza furtiva o excesiva, pesca por dinamita, cultivo de narcóticos, explotación minera o petrolera sin las debidas consideraciones ecológicas y turismo masivo sin control.

Otra seria limitación es la falta de una adecuada infraestructura física ecoturística en Colombia, que sea de bajo impacto ambiental y que armonice con el entorno ecológico. Por último, aún no existen,

a ningún nivel, programas adecuados de capacitación y educación ecoturística en Colombia. Para que el ecoturismo sea una realidad en nuestro país, tiene que gestarse una cultura ecoturística a nivel nacional, que abarque tanto el aspecto de oferta de servicios como de demanda de los mismos. No será suficiente que cada vez un número mayor de ecoturistas extranjeros visite nuestro país. El colombiano deberá también empezar a practicar actividades ecoturísticas y exigir servicios adecuados para ello.

El ecoturismo a nivel mundial se practica en aquellas áreas que tienen algún estatus oficial de protección. Si esto es cierto en la actualidad, lo será aún más en el futuro, ya que el impacto devastador de las presiones humanas sobre el medio ambiente está disminuyendo las cada vez más escasas áreas sin disturbar y destruyendo los bosques (sobre todo los tropicales) de todo el mundo a un ritmo alarmante. Si el desarrollo ecoturístico continúa con su tendencia creciente, entonces las áreas sin disturbar que posean características ecológicas sobresalientes estarán cada año en mayor demanda. Es decir, a medida que a nivel mundial el número de ecoturistas (la demanda) aumenta, el número y tamaño de áreas naturales sin disturbar (la oferta) disminuye. En una economía de mercado, esto significa que las áreas naturales conservadas en buen estado pueden ir adquiriendo una plusvalía considerable si se orientan adecuadamente hacia el ecoturismo.

Esta situación es bastante distinta a la que se encuentra en el turismo masivo convencional, donde los turistas que disfrutan de ambientes más artificiales o sintéticos no deben preocuparse que en el futuro haya menos piscinas, grandes hoteles de recreo, casinos, discotecas, parques recreativos y centros comerciales (muy por el contrario, cada vez hay una mayor oferta de estos servicios en todo el mundo). De allí la importancia de incrementar en nuestro país el número y tamaño de áreas naturales adecuadamente protegidas y de establecer mejores sistemas de manejo y control en las existentes.

Las áreas protegidas de Colombia juegan un papel vital en el desarrollo del ecoturismo en nuestro país, ya que en ellas es donde se conservan mejor los diversos ecosistemas naturales de la nación, así como, en muchos casos, nuestros más valiosos y atractivos sitios arqueológicos.

En Colombia, la Ley 23 de 1973, conocida como el Código de Recursos naturales renovables y de protección del medio ambiente, dio origen a las normas que reglamentan el uso y protección de los recursos en el país., que se materializan en el Decreto 2811 de 1974 por el cual se “ dicta el Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente “. A partir de esta normas y de las contenidas en el Ley 23 de 1973 y la Ley 2 de 1959, se expide el Decreto 622 de Marzo 16 de 1977 por el se expiden “los reglamentos generales aplicables al conjunto de áreas con valores excepcionales para el patrimonio nacional, que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de la nación se reserva alguno de los tipos definidos en el Artículo 329 del Decreto Ley 2811 de 1974.

Este Artículo 2 del Decreto 622 denomina el “ Sistema de Parque Naturales” al conjunto de áreas que pueden tener los siguientes tipos :

a) Parque Nacional :

Area de extensión que permita su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas en general no han sido alterados substancialmente por la explotación u ocupación humana, y donde las especies vegetales de animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tienen

valor científico, educativo, estético y recreativo Nacional y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo.

b) Reserva Natural:

Area en la cual existen condiciones primitivas de flora, fauna y gea, y está destinada a la conservación, investigación y estudio de sus riquezas naturales.

c) Area Natural Unica:

Area que, por poseer condiciones especiales de flora o que sea un escenario natural raro.

d) Santuario de Flora:

Area dedicada a preservar especies o comunidades vegetales para conservar recursos genéticos de la flora nacional

e) Santuario de Fauna:

Area dedicada a preservar especies o comunidades de animales silvestres, para conservar recursos genéticos de la fauna nacional.

f) Vía Parque:

Faja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales, conservada para fines de educación y esparcimiento.

Aparte de estas categorías de conservación, existe la posibilidad de crear las **carreteras escénicas** con el fin de conservar y aprovechar en el agroturismo las bellezas escénicas de las regiones manteniendo los valores culturales tradicionales. Estas vías deberán ser definidas dentro de una política de manejo del paisaje que involucra al Ministerio de Desarrollo y las autoridades ambientales en coordinación con las autoridades municipales. Estos puntos deberán ser desarrollados inicialmente por el municipio en el presente PBOT.

PARAGRAFO: Las condiciones regionales y locales

La región de Melgar y los municipios vecinos poseen áreas muy importantes para conservar los valores de la biodiversidad y practicar un ecoturismo en todo el sentido de la palabra, y zonas con valores históricos de haciendas cafeteras, cacaoteras y cañeras donde se puede desarrollar un agroturismo.

La región limítrofe entre los municipios de Cunday y Villarica y la cuenca del río Prado presentan la mejor zona conservada en bosques secundarios con posibilidad de regenerarse en bosques naturales en todo su porte con oferta de biodiversidad en aves y mamíferos suficiente para sostener un turismo sobre valores de la naturaleza. En adición a estas posibilidades, las cavernas de Cunday ofrecen algunas de las riquezas en mamíferos voladores y organismos de cuevas que podrían soportar un turismo específico de conocimiento de cavernas. En la parte de fauna se evidenció que esta zona tiene capacidad de recuperar especies en peligro, como los ocelotes y tigrillos y muestra una capacidad enorme de recuperación para ecosistemas naturales empleables en turismo.

Estos dos atractores , el Parque natural regional del río Prado y las cavernas de Cunday pueden ser desarrollados de manera muy rápida por cuanto Cortolima está desarrollando un Parque Natural Regional en la cuenca del río Prado y las cavernas requieren una política muy clara de protección que deberá ser desarrollada por el MinAmbiente en coordinación con las CARs, de las cuales se debe apropiarse Cortolima para promover la recreación cultural y el ecoturismo .

Partiendo de Melgar es posible acceder a estas zonas para visitas de día entero empleando como base la infraestructura hotelera de la localidad. Esto consolida una zona de desarrollo del potencial turístico que abarca las poblaciones de Cunday y Prado.

Las vías escénicas deben ser planteadas para el cañón del Sumapaz en el estrecho del Boquerón que tiene valores escénicos únicos para que en conjunción con las CAR de Cundinamarca se desarrolle un programa conjunto de carreteras escénicas a lado y lado de este Cañón De La Nariz Del Diablo con sus montañas. Este cañón puede hacer parte de una serie de carreteras escénicas de las que la principal podría ser la carretera de Melgar a Icononzo, y esta puede ser complementada por la carretera de Carmen de Apicalá a Cunday. Al interior del municipio deben considerarse como carreteras o vías escénicas la que del cañón del Sumapaz sube hacia Tokio y La Reforma para llegar al Alto Del Venado en la carretera a Icononzo, la carreteras que de Cualamaná parten hacia El Águila y la vía de Guacamayas y Buenavista.

El agroturismo puede desarrollarse con facilidad en la Hacienda de La Granja y otras haciendas y pequeñas fincas de la región que puedan adaptar unas instalaciones básicas para recibir el turismo, dispone de unas amenidades mínimas para aprovechar el paisaje y el tiempo de esparcimiento rural sin cambiar la destinación del uso del suelo. Una serie de paseos a caballo, senderos para caminantes y comida típica local pueden ser suficientes para iniciar esta actividad.

Dentro del municipio se encuentran partes muy importantes por su biodiversidad que pueden ser empleados para el desarrollo de un turismo basado en la observación de especies de aves y mamíferos, algunos de ellos en semicautividad. Actividades como las de Ciudad Reptilia pueden extenderse poco a poco a la identificación de senderos para observación de especies en libertad y en semiconfinamiento. Las zonas naturales en que existen valores de este tipo se presentaron en el aparte de fauna y pueden soportar un turismo incipiente que para desarrollarse requerirá apoyo del Municipio y de las autoridades ambientales. Las zonas protectoras son un elemento en este eslabón de conservación de bienes hacia el futuro.

CAPITULO 36. LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE INVENTARIOS DE ATRACTIVOS ECOTURISTICOS.

En toda planeación de actividades ecoturísticas, ya sea a nivel nacional, regional o local, es indispensable levantar inventarios de los atractivos ecoturísticos, tanto existentes como potenciales. El inventario nacional de atractivos ecoturísticos no es más que la sumatoria de los diferentes inventarios ecoturísticos regionales de un país. Todo inventario debe ser tan completo y detallado como sea posible y deberá realizarse de manera sistemática y categorizada. Un inventario ecoturístico no deberá confundirse con un inventario científico de todas las especies biológicas que se encuentran en una región ni con el enlistado exhaustivo de todos los monumentos culturales o históricos de una localidad determinada. Más bien, el inventario ecoturístico debe entenderse como una descripción ordenada y calificada de aquellos elementos que constituyen las principales atracciones y objetos de interés para los ecoturistas. Por ejemplo, en un área protegida puede haber

un insecto casi microscópico, el cual evidentemente forma parte del inventario científico de especies biológicas de dicha área (y que, inclusive, puede tener un papel importante en ciertos mecanismos ecológicos), pero desde el punto de vista de atractivo ecoturístico es insignificante, ya que ni siquiera puede ser fácilmente observado a simple vista, requiriéndose un microscopio. Por tal motivo, dicho invertebrado no forma parte del inventario ecoturístico.

Los atractivos ecoturísticos de un área pueden clasificarse en tres categorías básicas: atractivos focales, complementarios y de apoyo.

Los atractivos ecoturísticos focales de un área o región determinada siempre se referirán a los elementos distintivos de patrimonio natural y/o cultural que se encuentren en dicha área.

Son aquellos rasgos intrínsecos de singularidad que mejor caracterizan a dicho sitio o región y el motivo fundamental por lo cual los ecoturistas querrán visitarlo. Algunas áreas protegidas existen debido a un recurso muy especial o determinado que poseen y, que por tanto, constituye asimismo su principal atractivo focal. Por ejemplo, en MELGAR se podría relevar la biodiversidad del área que podría ser objeto de estudios científicos y análisis especializados a cuyo alrededor se desarrolle el concepto de ecoturismo.

Los atractivos ecoturísticos complementarios también se refieren a elementos de patrimonio natural y/o cultural que se encuentran en un área determinada, pero que no poseen el grado de importancia o singularidad en cuanto a atracción turística de los atractivos focales. Es decir, por sí solos quizá no ejercerían suficiente atractivo para motivar a un ecoturista a desplazarse a ese sitio. Pero no habrán de menospreciarse, ya que constituyen motivos de interés adicional y valor agregado para el ecoturista, contribuyendo a una experiencia turística de mayor riqueza y diversidad, al inducir al visitante a que permanezca mayor tiempo en el área en cuestión y al ofrecerle la posibilidad de actividades adicionales. Los atractivos ecoturísticos complementarios también pueden contribuir a evitar concentraciones excesivas de turistas en un sólo lugar y a un mismo tiempo, al propiciar el desplazamiento de los visitantes por diversos sitios del área correspondiente.

Los atractivos ecoturísticos de apoyo los constituyen aquellos elementos artificiales (instalaciones y servicios) que proporcionan al visitante diferentes satisfactores. Aquí se incluyen los alojamientos, restaurantes, centros de interpretación, senderos y miradores, servicios de paseos a caballo o en lancha, etc. Dan sustento y servicio al visitante, pero nunca se tenderá a que constituyan el motivo toral por el cual el ecoturista visite un área respectiva. Los atractivos de apoyo siempre se agregan a posteriori, para dar soporte a los atractivos focales y complementarios que ya existen, por naturaleza propia, en un destino ecoturístico determinado.

Es importante remarcar que en un área protegida los atractivos ecoturísticos focales siempre habrán de referirse a los elementos distintivos de patrimonio natural y/o cultural que se encuentren protegidos en dicha área. Nunca deberá propiciarse que el motivo principal para que alguien visite una área protegida sea alguna instalación turística (llámese hotel, restaurante, museo o centro de interpretación). En el ecoturismo, la presencia de toda infraestructura de servicios turísticos y de orientación al visitante habrá de supeditarse a lo fundamental: los atractivos de índole natural o cultural que se encuentran en el área o región correspondiente. Los atractivos de apoyo siempre tendrán un perfil discreto y de carácter secundario. Esto obedece a una de las características fundamentales del ecoturismo, lo cual lo distingue del turismo tradicional masivo. Contrario a lo que ocurría en décadas pasadas, el énfasis está en los elementos intrínsecos de los sitios que se visitan y no en los hoteles o grado de amenidades que se ofrezcan al turista. Es más importante para

el ecoturista la naturaleza del sitio a visitar o sus manifestaciones culturales propias (tanto del pasado - p. ej., arqueología - como del presente) que el edificio de alojamiento o el restaurante. Pero tampoco habrá que interpretar lo anterior en el sentido de que las instalaciones y servicios turísticos sean de mala calidad o mediocres. En todo caso el tratamiento arquitectónico y constructivo de los albergues y otras instalaciones ecoturísticas debe armonizar con el entorno natural y las tradiciones vernáculas.

Aunque el grado de atractivo ecoturístico es, en última instancia, subjetivo y por tanto puede variar mucho dependiendo del interés, la educación y la inclinación de cada visitante, se debe hacer un esfuerzo por identificar, analizar y clasificar de manera sistemática los atractivos ecoturísticos del sitio o región correspondiente, tanto los focales y complementarios como los de apoyo. La parte medular de información y promoción ecoturística deberá en general basarse en los atractivos focales.

Aquí cabría enfatizar la diferencia entre atractivos existentes y potenciales. Tanto los atractivos focales como los secundarios pueden ser existentes o potenciales. En cambio, los atractivos de apoyo siempre habrán de ser existentes (o sea, reales). En el caso de atractivos focales y secundarios, estos son reales cuando ya constituyen un elemento de interés al alcance del ecoturista promedio que visita un área natural. En cambio, puede haber atractivos potenciales, es decir elementos que tienen la categoría o singularidad para motivar el interés del ecoturista, pero que por diversas razones, no están aún al alcance del ecoturista promedio. Por ejemplo, en un área protegida montañosa puede haber un sitio de anidación de alguna especie de ave muy rara e interesante, pero dicho sitio se caracteriza por su inaccesibilidad actual. En el futuro, podría proveerse un sendero que condujera a los ecoturistas al sitio en cuestión (a una distancia pertinente, a fin de evitar perturbaciones a la fauna), con lo que en ese momento el atractivo dejaría de ser potencial para convertirse en real. Otro ejemplo de atractivo potencial lo puede constituir una especie sumamente rara y atractiva, que por su extrema vulnerabilidad no es conveniente sean visitadas sus áreas de reproducción o anidación. Pero quizá en el futuro, si se llevan a cabo las medidas de protección adecuadas, se logre una recuperación apreciable de las poblaciones de dicha especie que permitan su visitación, con lo cual se convertiría en un atractivo real.

Para el turista medio (sin una preparación especial o de particular profundidad), la mera contemplación en un área protegida de enormes concentraciones de aves acuáticas, por ejemplo, constituye de por sí un atractivo del más alto nivel.

Aunque no conozca el nombre específico de todas las aves, la enorme concentración de éstas y la forma o el color distintivos de algunas de ellas (el flamenco, por ejemplo) bastarán para causar una honda impresión en cualquier visitante con un mínimo de sensibilidad.

Sin embargo, los verdaderos ecoturistas, tanto nacionales como extranjeros (que cada vez llegarán en mayores números a nuestras diferentes áreas protegidas), desearán conocer algo más de las regiones que visitan: la estructura de sus ecosistemas, su origen y evolución geológica, las principales interrelaciones ecológicas que ahí se dan, los elementos culturales regionales, su entorno geográfico y los nombres de las plantas y animales más característicos o llamativos que ahí se encuentran, es decir, de las especies focales.

En todo caso, se requerirá elaborar inventarios de atractivos ecoturísticos, tanto a nivel nacional como regional y local. El lenguaje que habrá de usarse en la preparación de los inventarios deberá ser llano (fácilmente comprensible al lego), sin incurrir en excesos técnicos o científicos.

CAPITULO 37. LINEAMIENTOS PARA EL INVOLUCRAMIENTO ACTIVO DE LAS POBLACIONES LOCALES EN EL PROCESO ECOTURISTICO.

El involucramiento de la población local en las actividades de ecoturismo podría contribuir en mucho a mejorar su situación económica y elevar su nivel de vida en general.

Debido a que dichos grupos humanos normalmente han tenido una larga permanencia en su región respectiva, muchos de sus miembros (sobre todo los de mayor edad) poseen vastos - conocimientos en relación a su medio ambiente natural y a las tradiciones locales.

Por tal motivo, con un poco de capacitación, los habitantes locales pueden convertirse en excelentes guías ecoturísticos. La habilidad para la caza de muchos de ellos (lo cual les ha permitido adquirir un gran conocimiento sobre la fauna silvestre y su entorno natural) puede ser utilizada para la localización de especies esquivas o raras, lo cual será altamente valorado por los ecoturistas, especialmente los observadores de aves.

Al cambiar la escopeta por unos binoculares o un telescopio se le dará una nueva opción vivencial y de sustento a muchos habitantes locales que quizá tengan pocas opciones económicas viables. El ecoturismo ha sido reconocido como un útil instrumento de desarrollo. Los visitantes que son atraídos a una área natural requerirán de una variedad de servicios durante su estadía. Las diferentes modalidades del turismo basado en la naturaleza están frecuentemente centradas en áreas más o menos aisladas o de difícil acceso que, por diversos motivos, han sido dispensadas de los estragos de la "civilización". Frecuentemente, para las personas que habitan estas áreas se presentan pocas opciones de desarrollo aparte del turismo. Existen otras áreas de larga tradición agrícola y/o pecuaria donde estas actividades están pasando por etapas críticas o de franca decadencia. En estos casos el ecoturismo puede presentarse como una opción adicional de generación de empleos y de ingresos. En Colombia se ha llamado el agroturismo la destinación de unas instalaciones mínimas al interior de fincas y haciendas para atender al turista. Por lo general el alojamiento se complementa con unas posibilidades mínimas de uso de caballos, senderos y bienes del paisaje para pasar una temporada corta en paz gozando de las amenidades del clima, el paisaje y la alimentación típica. Esta recreación es de bajo costo para el turista y de ingresos superiores para las familias que los atienden, pero su desarrollo no es compatible con una mentalidad del tipo rentista o especulativo y la racionalidad económica está en el aprovechamiento marginal de infraestructura ya construida y bienes naturales existentes.

En todo caso, los únicos quienes finalmente deberán decidir sobre el involucramiento de alguna población local determinada en el proceso ecoturístico, son los representantes de dichas comunidades y los propios individuos interesados. Sólo en el caso de que la decisión sea afirmativa, entonces las autoridades deberán tomar una serie de medidas que coadyuven al buen éxito de esta empresa.

En general, se puede afirmar que el objetivo principal del involucramiento de la población local en el ecoturismo es que este proceso les brinda oportunidades concretas de beneficio socioeconómico dentro de patrones de sustentabilidad. De esto dependerá que los habitantes locales verdaderamente respeten el recurso primordial en que se base el ecoturismo, que es un ecosistema natural lo menos disturbado y degradado, incluyendo a su fauna y flora nativas.

Es evidente que para que exista una participación idónea de las diferentes poblaciones rurales en el proceso ecoturístico de Melgar hacen falta programas muy ambiciosos de asesoría, concientización

y capacitación, los cuales en gran medida deberían ser subsidiados por las empresas turísticas y apoyados por la Municipalidad con la creación de un Fondo de Promoción Turística para Melgar.

Parte importante de los beneficios surgidos del ecoturismo podrían destinarse a mejorar el nivel de vida de las comunidades locales, mejorando los servicios públicos y educativos. La educación de adultos (enfaticando aspectos de concientización ambiental) podría ser también parte del proceso ecoturístico a nivel nacional.

Muchas tradiciones, sabiduría sobre la naturaleza, conocimientos y prácticas ancestrales sobre agricultura y patrimonio cultural podrán ser conservados si se deja a los propios habitantes locales la decisión sobre qué tanto contacto desean tener con forasteros, así como dónde y cuándo. En ese sentido, el ecoturismo habrá de ser visto como lo que realmente es: una herramienta potencialmente útil para un desarrollo rural localmente dirigido y la protección de ecosistemas naturales. Los beneficios económicos que obtenga la comunidad local quizá no sean espectaculares en términos absolutos, pero a nivel local y en términos relativos pueden significar un ingreso adicional de gran importancia. Habrá que enfatizar que los beneficios no sólo deberán ser de orden monetario sino que se podrá establecer un proceso de enseñanza-aprendizaje que funcione en ambos sentidos, con lo que lugareños y visitantes se enriquezcan mutuamente.

Es evidente que el éxito económico que obtenga la comunidad local a través de su participación en el ecoturismo contribuirá a un mayor apoyo por parte de ésta a la preservación del área protegida, lo cual constituye un elemento crucial en todo plan conservacionista.

La designación de un área protegida puede ayudar a salvar los recursos naturales que de otra manera se perderían irremisiblemente por intereses (frecuentemente externos) de explotación forestal, minería, agricultura intensiva corporativa, o por invasiones de grupos humanos que buscan tierra - situaciones que difícilmente la población local o el sector privado pueden encarar sin intervención de las autoridades oficiales.

CAPITULO 38. LINEAMIENTOS PARA LA MINIMIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES Y CULTURALES NEGATIVOS.

Los impactos turísticos en áreas protegidas pueden ser negativos o positivos. Se pueden clasificar a los impactos negativos del turismo en una área protegida en dos grandes categorías: directos e indirectos. Los impactos directos son los producidos por la presencia misma de los turistas. Los impactos indirectos son los provocados por la infraestructura (tanto física como administrativa) creada para el manejo de los turistas. Toda actividad humana socioeconómica produce algún tipo de impacto sobre el entorno y el turismo no constituye una excepción.

Es evidente que en todo plan de manejo de una área protegida, se debe incluir un programa de monitoreo de los impactos del turismo, cuyo objetivo es asegurar que dichos impactos ambientales no excedan los límites de cambio aceptables que sean determinados. Un enfoque ecoturístico, a diferencia de un planteamiento de turismo masivo, implica un control sobre la naturaleza misma y la escala del turismo, que refleja la capacidad de carga de un sitio y que compromete la gestión de los flujos de visitantes en el espacio y el tiempo. Un turismo irrestricto bien puede destruir la calidad del atractivo y aún el mismo recurso turístico.

El hacinamiento, la sobredensificación, el abuso y mal uso de los recursos naturales, la presencia de edificios y otras instalaciones y actividades asociadas con el turismo definitivamente producen

impactos sobre el medio ambiente. Dichos impactos pueden ser no tan solo de naturaleza física sino cultural.

En general, los impactos del turismo dependen del número de turistas, de las modalidades de visitación y de las características propias del sitio. Normalmente, el turista individual produce un impacto relativamente bajo. Los problemas principales ocurren cuando hay un número excesivo y descontrolado de visitantes, lo cual provoca una utilización inmoderada o un mal uso de los recursos. Debido a los impactos negativos del turismo (que en alguna medida necesariamente ocurrirán donde quiera que haya turismo), las actividades turísticas, aunque constituyen - al menos potencialmente - una fuente lucrativa de ingresos para el área protegida, también representan un problema total de manejo. Como en la mayoría de los problemas, el impacto del turismo no podrá ser efectivamente manejado y atenuado hasta que no se le identifique, mida y evalúe de manera adecuada.

CAPITULO 39. IMPACTOS NEGATIVOS DEL TURISMO

Aunque en forma genérica se pueden clasificar a los impactos negativos del turismo en tres grandes categorías: físicos, biológicos y socioeconómicos, para fines prácticos los expertos en el tema analizan los impactos y la forma de minimizarlos de acuerdo a la siguiente categorización, que es la que propone el Arquitecto Hector Ceballos Lascuráin en su trabajo “ Estrategia Nacional de Ecoturismo para México ”:

- Impactos sobre el suelo
- Impactos sobre recursos hídricos
- Impactos sobre la vegetación
- Impactos sobre la fauna silvestre
- Impactos estéticos sobre el paisaje
- Impactos sobre aspectos sanitarios
- Impactos sobre aspectos culturales

1.- Impactos sobre el suelo. La alteración física en suelos puede ser causada por vehículos motorizados, caballos o bestias de carga, bicicletas y caminantes. Según información recopilada en los Estados Unidos, la presión promedio ejercida por un excursionista sobre el suelo es de 0.82 kg/cm², al aplicar todo el peso del cuerpo sobre un pie, lo cual ocurre normalmente al caminar. Esto implica una carga total de entre 75 y 100 toneladas por kilómetro de sendero, dependiendo de la amplitud del paso de cada excursionista. A título comparativo, un caballo puede ejercer una presión de aproximadamente 2.8 kg/cm², es decir, casi 3.5 veces superior.

La reacción de los suelos a estas presiones y cargas queda evidenciada por una serie de cambios físicos. La compactación de suelos es producida tanto por pisoteo de los caminantes como por el tránsito vehicular y de caballos y bestias de carga. Las actividades de camping obviamente también producen compactación en el suelo, sobre todo en sitios muy concurridos. Evidentemente, el pisoteo y tránsito continuos reducen la habilidad del suelo para recuperarse de la compactación, debido a la disminución en la abundancia de raíces activas. La compactación, acompañada de un aumento en la densidad del suelo y una disminución en la porosidad, es considerado el efecto más importante del tránsito peatonal (pisoteo) en un sendero. La compactación conduce a otros cambios, tales como la reducción de espacio de aire en el suelo y alteraciones en las relaciones de humedad en la zona de raíces.

Dichos cambios también afectan a la fauna (fundamentalmente invertebrada) que habita en el suelo o a poca profundidad subterránea.

Es evidente que a la larga el pisoteo produce daños considerables en los senderos, lo cual hace difícil e inclusive peligroso el tránsito de los turistas. El grado de impacto sobre el suelo de un sendero está en función de muchos factores específicos del sendero: composición del suelo, recubrimiento y compactación artificial, pendiente, anchura, grado de convexidad para lograr escurrimiento lateral, así como en factores externos como grado de insolación y régimen pluviométrico.

Los impactos negativos del turismo pueden ocurrir sobre suelos terrestres y acuáticos, incluyendo playas arenosas y barros estuarinos.

Poco se conoce de los efectos sobre suelos acuáticos, aunque se piensa que en aguas bajas de movimiento lento el efecto agitador de las embarcaciones (sobre todo las propulsadas por hélices) puede contribuir a prevenir la sedimentación natural. También es posible que el atracado en muelles ubicados en áreas previamente sin disturbar puede alterar los patrones de sedimentación al propiciar la deposición de material finamente granulado.

Un problema serio se produce en las etapas de excavación y construcción de instalaciones turísticas al removerse y relocalizarse los suelos, asimismo creándose un efecto de esterilización del suelo al quedar éste sepultado bajo los edificios, pavimentos y áreas de aparcamiento.

Las actividades de caminata de los turistas producen normalmente efectos de deslizamiento y desmoronamiento del suelo, sobre todo cuando éste no es muy duro o rocoso. En las pendientes frecuentemente se genera un efecto de formación de pequeñas terrazas. Un efecto de dispersión hacia abajo es más notorio cuando los turistas descienden apresuradamente o a gatas por pendientes marcadas. De ahí la importancia de que existan senderos claramente señalizados y fomentar el que los turistas se circunscriban a ellos.

Otro efecto importante producido por caminantes y caballistas es la ruptura y fragmentación del suelo superficial, que deja expuestas capas estériles de suelo, con lo que se aceleran los procesos de desecación y erosión. Asimismo, el tránsito de turistas en un sendero va eliminando la cobertura de hojas secas y otros materiales de origen orgánico superficial, lo cual también deja a la intemperie las capas menos fértiles, que pronto quedan desnudas o cubiertas por pastos, con lo que se inhibe el crecimiento de otro tipo de vegetación superficial. La pérdida continua de las capas superficiales del suelo (que contienen la mayor cantidad de material orgánico) conducen a un decrecimiento en el reciclaje de nutrientes del ecosistema y a la consecuente disminución en las poblaciones de los organismos encargados de dichos procesos reciclantes. Particularmente nocivas son las prácticas de "cortar camino" de muchos turistas, quienes en lugar de mantenerse en el sendero, van cruzándolo continuamente.

Por otra parte, el tránsito excesivo de caballos y otros animales con pezuña va produciendo concavidades en los senderos que favorecen el encharcamiento y la formación de lodazales, lo cual impide el drenaje natural adecuado y simultáneamente destruye las raíces de plantas que podrían contribuir a la recuperación de la cubierta vegetativa.

Muchas actividades recreativas afectan el escurrimiento y el drenaje naturales, apreciables sobre todo en aquellos sitios de mayor concentración de visitantes, como campings, áreas de picnic, miradores, senderos muy concurridos, etc. El problema es que se crean (intencional o accidentalmente) superficies impermeables que impiden la absorción natural del agua por el suelo. Obviamente, factores como la textura y dureza de la superficie del suelo, el grado de pendiente de una ladera, el tipo de suelo (los suelos arenosos son menos susceptibles a los cambios de drenaje que suelos de granulación más fina) y la intensidad de uso influyen sobre los aspectos de escurrimiento y drenaje. A fin de cuentas, la consecuencia será un incremento en la erosión.

Estrictamente hablando, la erosión de los suelos no es un efecto directo de las actividades turísticas, sino que éstas crean circunstancias favorables para que las fuerzas erosivas (viento, agua, etc.) puedan actuar más intensamente. La erosión acelerada frecuentemente ocurre como consecuencia de dos efectos del turismo: disminución en la cubierta vegetal y compactación de suelos. La erosión eólica (del viento) afecta mayormente a los suelos arenosos y turbosos, sobre todo cuando están más secos, pero mayormente la erosión es consecuencia de la acción del agua. Los sistemas de dunas arenosas son notoriamente vulnerables a la erosión eólica, una vez que su cobertura vegetativa ha sido destruida.

La erosión eólica y la hídrica ocurren frecuentemente en combinación. Una vez que las superficies erosionadas hacen su aparición, el fenómeno erosivo tenderá a continuar y a extenderse lateralmente, normalmente hasta quedar expuesto el lecho rocoso o hasta que el nivel freático sea alcanzado. Al quedar expuesto el manto freático normalmente se inhibe la erosión eólica, produciéndose en los sistemas de dunas sectores estabilizados que amortiguan la propagación erosiva.

Una característica de la erosión de suelos es que ésta efectivamente resulta en un cambio ecológico permanente de las áreas erosionadas, ya que un suelo in situ puede requerir hasta 12,000 años para desarrollarse y por tanto, sólo podrá ser restaurado por métodos de ingeniería. Otro rasgo importante de la erosión de suelos es que ésta involucra la generación de material erosionado, el cual acaba por ser redepositado en algún otro lugar.

El enriquecimiento o eutroficación del suelo puede también resultar de la actividad turística, ya que una parte importante de la basura que deja la gente que practica actividades recreativas es de carácter orgánico, proveniente principalmente de comida desechada. La materia fecal y la orina generada por seres humanos y perros y caballos acompañantes representan una fuente adicional de materia orgánica introducida en el ecosistema natural. Se ha observado un incremento en cobertura vegetal baja que demanda un alto contenido de nutrientes (sobre todo, pastos) en sitios con intenso uso recreativo, así como una elevación en el nivel de nutrientes en senderos y pistas por donde circulan animales domésticos, como resultado del estiércol.

Las actividades turísticas pueden acarrear no sólo la introducción sino también la redistribución de nutrientes del suelo, por ejemplo, el uso de madera caída como leña para fogatas en campamentos.

El efecto de actividades recreativas en áreas naturales sobre organismos que habitan en el suelo a poca profundidad subterránea es normalmente de carácter indirecto, mediante procesos como la erosión, la compactación y la eutroficación. También se han observado efectos de pisoteo sobre algunos artrópodos terrestres.

La compactación indudablemente afecta a los artrópodos de mayor talla, así como a las lombrices y a numerosas bacterias.

A continuación, se proporcionan algunos lineamientos para minimizar impactos sobre el suelo en el caso específico de Melgar:

- Restringir el tráfico vehicular a los corredores viales que se proponen en el Plan de Ordenamiento Territorial claramente identificadas.
- Definir claramente los senderos para peatones y los senderos para caballistas.
- Los senderos para peatones tendrán una anchura máxima de 1.30 m. (de preferencia 1.00 m). En su elaboración se procurará afectar lo mínimo posible el suelo.
- Cerrar periódicamente (en forma rotativa) senderos para peatones y para caballos, a fin de evitar su maltrato excesivo y permitir su recuperación. Indicador práctico para cerrar un sendero: cuando el 10 % de la longitud total del sendero presenta erosión severa (más de 1.3 m² en la sección transversal del enzanjamiento para senderos con anchura máxima de 1.30 m.).
- En terrenos cenegosos, utilizar tablados (pasos elevados de madera).
- Minimizar movimientos de tierra en la realización de obras civiles.
- Prohibir concentraciones excesivas de turistas (en campings, áreas de picnic, miradores, etc.), a fin de evitar daños de consecuencia en los suelos.
- Prohibir terminantemente el tirado de basuras en sitios no marcados para ello (proveer una red adecuada de botes de basura y su sistema de recolección periódica o, mejor aún, inducir al turista a no arrojar basura dentro del área protegida, sino que la saque junto con él al salir).
- Minimizar el uso de embarcaciones grandes en ríos y lagunas ubicadas en áreas protegidas.

2.- Impactos sobre recursos hídricos. Como concepto de manejo, los impactos del turismo y la recreación sobre los recursos hídricos han recibido comparativamente poca atención de los investigadores, excepto desde el punto de vista de higiene pública. Esto quizá se deba a que los cambios ocasionados por el uso turístico no son tan notorios o inmediatamente obvios como en el caso de los ecosistemas terrestres. Sin embargo, la protección del recurso hídrico es un aspecto vital en la administración de toda área protegida. Algunos aspectos han sido más tratados en la literatura sobre este tema, por ejemplo: la planificación del uso del suelo en cuanto a su relación con la calidad de los cuerpos de agua y fuentes puntuales o no puntuales de contaminantes, así como métodos de manejo de aguas de uso recreativo eutrofizadas.

En la calidad del agua influyen factores tales como el flujo, el almacenamiento superficial (presas), sistemas subterráneos de agua que sirven de reservas municipales, domésticas o de áreas protegidas y, en el caso de aguas superficiales, sus atributos recreativos y turísticos. Ya que los recursos hídricos no reconocen fronteras jurisdiccionales, aquellos usos inadecuados que se den fuera de los límites de un área protegida pueden seriamente degradar la calidad de los recursos hídricos al interior del mismo. Es por ello que a las autoridades de toda área protegida deberá incumbirles las

acciones y decisiones de autoridades externas vinculadas con el manejo de las fuentes de agua, debiendo activamente participar en la toma de decisiones.

Debido a las grandes variaciones en geomorfología, usos de la tierra en las cuencas hidrológicas, biogeoquímica de rocas y suelos, densidad de los cursos de agua y otros rasgos físicos de cada recurso hídrico, cada cuerpo acuático deberá ser considerado como un ecosistema distintivo y deberá ser monitoreado y manejado como tal. Cada sistema tendrá su propia capacidad para servir a intereses turísticos y recreativos antes de que su calidad de agua se vea disminuida. Entre mayor sea el número de personas que utilicen una área en un momento dado, normalmente mayor será el riesgo de degradación en la calidad hídrica. Evidentemente, algunas actividades son potencialmente más dañinas que otras. El uso de embarcaciones turísticas motorizadas constituye un foco de muchos impactos, incluyendo erosión en las orillas de ríos, proliferación de plagas vegetales acuáticas, contaminación química, ruido perturbador, así como turbulencia y turbiedad en aguas poco profundas.

Un programa de monitoreo relativamente completo de la calidad del agua requeriría del seguimiento sistemático de más de cien variables, pero en la práctica, se recurre a una selección de dichas variables dependiendo del uso de, o del impacto sobre, el cuerpo de agua en cuestión.

Otro problema serio es la dificultad de adscribir los problemas de disminución de la calidad del agua a sus agentes causales. Por ejemplo, ¿qué proporción de la contaminación del agua de un río es provocada por la actividad turística en sí (tráfico de botes, eliminación de desperdicios de hoteles o barcos turísticos, desalojo de aguas negras no debidamente tratadas en campamentos turísticos) y qué proporción es atribuida a otras actividades humanas (minería, asentamientos humanos aledaños río arriba, actividad forestal o industrial, exploración o extracción petrolera)? Finalmente, lo que importa es que la calidad del agua fluvial en una área protegida mantenga límites aceptables de cambio. Seguramente los niveles de degradación que ocurran se deberán a una combinación - a veces muy compleja - de los diversos agentes contaminantes o perturbadores.

Entre los problemas de calidad del agua mayormente asociados con la actividad turística o recreativa se encuentran los siguientes: contaminación debida a bacterias, virus y parásitos; enriquecimiento de los nutrientes de las aguas; sedimentación y turbiedad; y cambios en las condiciones tróficas debidos a una acelerada eutroficación.

En síntesis, donde los problemas de calidad del agua han sido identificados con actividades recreativas o turísticas, la mayor parte de los problemas han surgido donde el uso ha sido concentrado, ya sea por densidad espacial o por excesiva estacionalidad. La contaminación bacteriana causada por el uso recreativo parece estar más vinculada con el número total de personas visitando una área en un momento dado que a la duración total de su estadía.

Los lineamientos más importantes para minimizar impactos sobre los recursos hídricos son los siguientes:

- A fin de evitar la proliferación bacteriana inducida por la presencia del hombre, se deberá prohibir el acampar a una distancia menor de 60 m de la orilla del río o de las lagunas.

- Se alejarán todas las fuentes puntuales o no puntuales de contaminantes en todo los trayectos de ríos que fluyen por áreas protegidas, y se exigirán métodos apropiados de manejo, tratamiento y

descarga de aguas residuales. Se tendrá particular atención para que las descargas no produzcan condiciones altamente anóxicas (poco oxígeno).

- Se establecerán vínculos oficiales adecuados entre las administraciones de los diversos parques y las autoridades vinculadas con diversos aspectos de manejo y uso de ríos, a fin de minimizar los impactos ambientales río arriba.

- Se deberá llevar a cabo un estricto monitoreo de las condiciones de calidad del agua del río y de las principales lagunas cada seis meses (de preferencia en marzo y septiembre), practicándose muestreos adecuados, En ningún caso se permitirá que existan concentraciones de oxígeno disuelto inferiores a **5.0 mg/litro**.

3.- Impactos sobre la vegetación. La capacidad de carga biofísica de un área natural está en gran medida supeditada a la reacción de la vegetación al uso recreativo o turístico.

A grandes rasgos se pueden clasificar a los impactos del turismo sobre la vegetación en directos e indirectos. Los impactos directos son causados por daño mecánico a la vegetación y los indirectos son causados fundamentalmente por cambios en el suelo.

En términos generales, se puede afirmar que los daños producidos a la vegetación por las caminatas son menores a los producidos por los campamentos. Asimismo, el uso de vehículos motorizados, caballos, bestias de carga y bicicletas es considerablemente más dañino a la vegetación que las excursiones a pie. Por tal motivo, deberá incentivarse en toda área protegida (en la medida de lo posible) su exploración a pie. Únicamente se deberán autorizar vehículos motorizados o bicicletas en las carreteras, caminos dispuestas para ello, pero no en senderos peatonales.

El acampar en áreas no designadas ecológicamente es más impactante a largo plazo (por la falta de control sobre el proceso) que el concentrar dicha actividad en áreas claramente designadas.

Para el caso de construcciones turísticas, se prohibirá estrictamente su ubicación en áreas donde hay vegetación nativa, utilizando sólo aquellas áreas que ya hayan sido previamente despejadas (para campos de cultivo, etc.) o que tengan una vegetación secundaria muy perturbada.

Habrá que tomar todas las precauciones a fin de concientizar al turista en el sentido de no dañar (intencionalmente o no) a la vegetación, mediante el corte de ramas, la incisión de graffiti en los troncos de los árboles y la recolección de flores y plantas ornamentales.

Las actividades turísticas y recreativas pueden directamente producir cambios en la composición de especies vegetales, sobre todo en las plantas a nivel de suelo y particularmente como resultado del pisoteo. Los cambios que ocurren invariablemente resultan en una disminución en la diversidad de especies. Los turistas que cortan y arrancan de raíz a las plantas también pueden provocar la pérdida de especies individuales, pero estas actividades tienden a ser más selectivas que el pisoteo. A nivel local, los efectos de actividades turísticas y recreativas pueden llegar al extremo de causar la total erradicación de la cubierta vegetal. Es más factible que esto ocurra donde no existen especies resistentes al pisoteo.

Las actividades recreativas pueden tener ciertos efectos sobre troncos y ramas de árboles muertos (tanto de pie como caídos), siendo lo más común su uso como leña para fogatas en los campamentos.

Es difícil suministrar una síntesis útil de los impactos que las actividades recreativas y turísticas tienen sobre el crecimiento de las plantas y su comportamiento reproductivo.

Al menos, puede demostrarse que el pisoteo ejerce una influencia sobre el crecimiento tanto de la flora cobertora de suelo como de especies arbóreas, y además causa alteraciones en la composición de especies florísticas, esto último como consecuencia de la ventaja competitiva conferida a un número reducido de especies más resilientes a dichas actividades recreativas.

Al hacerse un sendero en un área natural, hay que reconocer que la vegetación superficial en el suelo prácticamente desaparecerá (entre otros motivos, porque en muchos casos es conveniente aplicar material inerte en la superficie del sendero, a fin de evitar deslaves, enlodamientos y erosión excesiva). Por ello, hay que reducir a un mínimo aceptable el número de senderos y asegurarse que la totalidad de los turistas y visitantes permanezcan dentro de los senderos y que no se internen aleatoriamente dentro de áreas de vegetación natural. Habrá que evitar que un exceso de tránsito en el sendero exponga demasiado (dejar a la intemperie) a las raíces de los árboles que crecen a la orilla del sendero.

Lineamientos para minimizar los impactos negativos sobre la vegetación:

- Llevar a cabo una intensa campaña educativa y de concientización ambiental con la población en general (local y visitante), mostrándole la fragilidad e importancia ecológica de las plantas y orientándole a su respeto. En esta campaña deberán participar no sólo las autoridades públicas, sino también las operadoras turísticas, industria hotelera, etc.

- Prohibir al turista peatonal que se salga de los senderos y miradores, para lo cual habrá que utilizar una clara señalización.

- Habrá que concientizar a visitantes y lugareños a fin de que ejerzan la mayor cautela en el encendido y extinción de fogatas, a fin de evitar incendios sobre la vegetación nativa.

- Habrán de aplicarse criterios de rotación y moratoria en sitios de camping, a fin de permitir la regeneración tanto de suelos como de la vegetación.

- Deberá establecerse un programa de monitoreo de impactos turísticos sobre la vegetación, mismo que deberá centrarse sobre los indicadores específicos siguientes:

- a) Mediante inspecciones visuales y registros fotográficos tomados anualmente en las áreas protegidas, se deberá verificar que en los sitios donde ya existen campamentos e instalaciones turísticas, no se realicen daños adicionales a la vegetación circundante.

- b) En relación a los senderos, verificar que el ancho de los mismos no llegue nunca a exceder 1.30 m (y de preferencia 1.00 m). Más allá de esta dimensión, el sendero se convierte en una barrera para muchas especies faunísticas y pueden crearse claros en la vegetación que afecten a todo el ecosistema.

- c) Como indicador visual de límite de cambio aceptable (LCA) a verificarse periódicamente (con intervalos máximos de seis meses), se empleará el que en ningún caso aparezca en un m² de sendero más de un 30 % de superficie correspondiente a raíces de árbol expuestas. Asimismo, en

ningún caso se permitirá que más del 30 % de las raíces expuestas muestren más de la mitad de su sección transversal a la intemperie.

d) Otro indicador visual de LCA a utilizar es que, en todo sendero, y en un tramo de 100 metros, no deberán aparecer más de cinco árboles a la orilla del sendero que muestren señales obvias de vandalismo (graffiti con incisiones conspicuas, ramas arrancadas recientemente, etc.). Más que daños ecológicos de consideración a la vegetación, implicarán efectos estéticos negativos para el visitante.

e) En cuanto aparezca a la orilla del sendero una planta comprobadamente exótica, ésta será extirpada.

4.- Impactos sobre la fauna silvestre. El El turismo en las áreas naturales protegidas produce una serie de impactos sobre la vida animal local, los más extremos siendo la caza, la pesca y la colección de ejemplares.

También se ha comprobado que la mera presencia del ser humano puede bastar para causar disturbios en las actividades de la fauna silvestre, particularmente en aves, mamíferos grandes y ciertos reptiles, independientemente de la actividad de los turistas o de su número. Aparentemente la situación se agrava cuando las personas usan vestimenta de colores brillantes.

Los impactos del turismo sobre la fauna se pueden esquematizar de la siguiente manera:

- * Intrusión en el hábitat por la actividad turística
- * Disturbio, Alteración del hábitat, Mortandad
- * Adaptación, Migración o desplazamiento
- * Niveles reproductivos
- * Cambio poblacional
- * Composición de especies

En resumen, cualquier intrusión del visitante en el hábitat natural de la fauna silvestre va a provocar en ésta, en el mejor de los casos, patrones adaptativos, o cambios en la población faunística o en la composición de especies.

Los disturbios que causan algunos caminantes o pescadores deportivos distraídos o mal informados son normalmente poco selectivos y las perturbaciones que puedan originar en los hábitos reproductivos de alguna especie de ave son ocasionales y por coincidencia. Por el contrario, las perturbaciones creadas por observadores de aves y otros naturalistas puede causar más daños (aunque sean involuntarios), ya que la búsqueda de especies raras es una de sus principales actividades. En general, los animales que viven en hábitats más abiertos son más susceptibles a la presencia del hombre y existen indicios de que en algunos casos los efectos perturbantes dependen más de la frecuencia de la presencia humana que del número de personas presentes en un momento dado.

En algunos casos, causan más disturbios que el propio turista los equipos que algunas gentes emplean en actividades recreativas tradicionales. El ruido que provocan los radios portátiles y los motores de lanchas y vehículos diversos constituyen casos típicos.

- **LINEAMIENTOS PARA MINIMIZAR IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS SOBRE LA FAUNA SILVESTRE:**

- Realizar una labor muy amplia de concientización ambiental y educación ecológica entre turistas, poblaciones locales y operadores turísticos (sobre todo guías), a fin de que no se perturbe a la fauna silvestre evitando aproximarse demasiado a ella.

- En general, se estimulará al público que visita áreas protegidas a observar a las aves y otra fauna por telescopio y prismáticos, a fin de evitar su aproximación excesiva y a conocer mejor las diversas especies.

- Se deberá crear un mayor número de torres de observación (tipo "escondite" - "blinds" o "hides" en inglés) en las áreas protegidas, sobre todo en los sitios donde hay itinerarios pedestres, y se estimulará al público a hacer uso de ellos para observar las aves y demás fauna silvestre que se presente.

- Educar al público en general a no gritar ni hacer ruidos fuertes (con radios, escapes de motocicletas, etc.), sobre todo en áreas de concentración y anidación de aves silvestres.

- Educar al público en general a no usar vestimentas de colores brillantes cerca de áreas de concentración y anidación de aves, ya que pueden ahuyentar o perturbar a las aves.

- Prohibir el arrojar basuras en general. Ciertas basuras inorgánicas (sobre todo de plástico) pueden propiciar que las aves se enreden en ellas. La basura orgánica (sobre todo residuos de alimentos de picnic) puede cambiar los hábitos alimenticios de la fauna silvestre y propiciar la proliferación de ratas, carroñeros, hormigas, avispas, abejas, etc.

- Prohibir estrictamente que los turistas alimenten a la fauna silvestre.

- Aplicar y hacer cumplir estrictamente las leyes y los reglamentos de caza, haciendo respetar las vedas y temporadas de caza.

- Respetar vedas y restricciones en cuanto a pesca y captura de especies (evitar la sobrecaptura de especies que ya escasean o cuyos precios se han elevado demasiado).

- Controlar estrictamente las derramas de aceite y combustible en los ríos y en los cuerpos de agua dulce, limitando asimismo las emisiones de gases (mediante revisiones periódicas de control de afinación y carburación).

- No permitir la circulación de vehículos motorizados de ninguna especie en playas y dunas.

IMPACTOS ESTÉTICOS SOBRE EL PAISAJE. La actividad turística irresponsable y/o incontrolada puede producir serios impactos negativos de orden estético en el paisaje, tanto natural

como artificial, lo cual indudablemente afectará de manera importante la experiencia del visitante en general y, muy especialmente, del ecoturista.

Los impactos negativos más comunes de índole estética son aquellos producidos por el tirado de basura, especialmente a lo largo de carreteras, caminos, senderos y miradores. Entre los tipos de basuras más frecuentes se encuentran los siguientes: desechos de alimentos, envases y envolturas diversas (de película fotográfica, de cigarrillos, cremas solares, etc.), papel sanitario, etc. Los plásticos, por ser la mayoría de carácter no biodegradable, producen un efecto particularmente nocivo y duradero.

La inclusión de obras de infraestructura diversas, llevadas a cabo sin sensibilidad (postes, cableado eléctrico y telefónico, señalizaciones excesivas en carreteras, edificios demasiado grandes o llamativos, tuberías aparentes) producen perturbaciones al paisaje.

Evidentemente el vandalismo de diversos tipos - incluyendo los daños a instalaciones turísticas, cercas, servicios sanitarios, etc., y los graffiti e incisiones sobre árboles y formaciones geológicas - producen notorios efectos negativos de carácter estético, así como el arrancar la vegetación (incluyendo flores).

IMPACTOS DE CARÁCTER SANITARIO. La basura y los desechos fecales que dejan los turistas están definitivamente produciendo serios impactos de orden sanitario e higiénico en muchas áreas protegidas, que afectan no sólo a los visitantes sino a las comunidades locales.

La basura y los desechos varios pueden afectar sanitariamente a los cuerpos de agua, tanto superficiales como freáticos, así como suelos, cultivos y el aire que se respira.

Es importante discriminar entre la basura orgánica y la inorgánica. En cuanto a la basura inorgánica, es importante indicarle al turista que no tire al río ni en los senderos envolturas de película, latas de cerveza, cajetillas vacías de cigarrillos, etc. (inclusive se le podrían facilitar bolsitas para guardar estos desperdicios). Se deberá preferir el uso de botellas y otros envases retornables, por los cuales se recupera un depósito económico previamente hecho en el sitio de adquisición. Es preferible siempre usar bolsas de papel a las de polietileno.

Hay que educar al turista para que no arroje basuras en áreas naturales, sino que se las lleve consigo al salir del parque en cuestión.

Asimismo, es importante ubicar servicios sanitarios (de preferencia a base de sistemas secos) en sitios estratégicos de las áreas protegidas (a distancias cercanas de los senderos peatonales).

IMPACTOS DE CARÁCTER CULTURAL. Los impactos del turismo dentro o cerca de áreas protegidas donde existen atributos culturales significativos (tanto del pasado como del presente) se están convirtiendo en una preocupación universal. Dichos efectos negativos afectan por igual a sitios arqueológicos como a monumentos históricos y a aldeas, poblados y comunidades rurales con antiguas tradiciones.

Toda sociedad viable crea tradiciones, acepta elementos externos y está constantemente experimentando un proceso de reinención (tanto por motivos espirituales como seculares).

La cultura 'internacional' que se está volviendo ya universal, gracias a los 'beneficios' de la televisión, la Coca-Cola y todo tipo de corporaciones transnacionales, está esparciéndose

inexorablemente, en gran medida impulsada por el turismo, hacia áreas hasta hace relativamente poco remotas o aisladas. Aunque se puede argumentar que ello ocurriría igualmente - tarde o temprano -con o sin la presencia del turismo, es evidente que la participación de la actividad turística está contribuyendo a una aceleración de este proceso de universalización y homogeneización cultural.

El interés de muchos ecoturistas en las culturas tradicionales puede económicamente validar a éstas y a coadyuvar a que las poblaciones locales mantengan sus tradiciones. A medida que el interés mundial por la naturaleza y las culturas tradicionales se incrementa, las áreas protegidas pueden contribuir a definir y preservar aquellos elementos naturales y culturales únicos que hacen que una comunidad y su entorno sean atractivos para los ecoturistas.

Es esencial que los planificadores y tomadores de decisiones políticas acepten que la vitalidad, longevidad y prosperidad del turismo en áreas cultural y ecológicamente frágiles dependen no sólo de su ingenio en identificar y desarrollar oportunidades, sino también en su habilidad para conservar el patrimonio natural y cultural de dichas áreas.

CAPITULO 40. LINEAMIENTOS PARA LA DETERMINACION DE LA CAPACIDAD DE CARGA EN DESTINOS ECOTURISTICOS.

La capacidad de carga turística es una modalidad específica de la capacidad de carga ambiental. La capacidad de carga ambiental es la capacidad de un ecosistema para sustentar organismos sanos y mantener al mismo tiempo su productividad, adaptabilidad y capacidad de renovación. En otras palabras, la capacidad de carga es el nivel de umbral de la actividad humana por encima de la cual sobrevendrá el deterioro ambiental de la base de recursos.

La capacidad de carga turística es la capacidad de carga del medio ambiente biofísico y social en relación exclusivamente a la actividad y el desarrollo turísticos. Se refiere al nivel máximo de uso de visitantes e infraestructura correspondiente que un área puede soportar sin que se provoquen efectos detrimentales sobre los recursos, o se disminuya la calidad de satisfacción del visitante o se ejerza un impacto adverso sobre la sociedad, la economía o la cultura de un área.

Se define la capacidad de carga turística como la capacidad biofísica y social de un medio ambiente turístico para soportar actividades y desarrollo turísticos sin disminuir la calidad ambiental o la satisfacción del visitante.

De las diferentes definiciones anteriores se deduce que existen límites al uso por parte de los visitantes.

No es particularmente difícil, en teoría, percibir el concepto de capacidad de carga turística. Sin embargo, en la realidad, resulta más difícil su racionalización y cuantificación ya que no existe una tipología única en cuanto a turismo, ni al medio ambiente. Asimismo, en la práctica no siempre es posible discernir la actividad turística de otras actividades humanas.

El conocimiento y comprensión de los impactos ambientales que surgen del desarrollo turístico son requisitos indispensables para la aplicación de cualquier metodología de estimación de la capacidad de carga.

Es un hecho reconocido que no existen valores fijos o estándar de capacidad de carga turística. Por tanto, la capacidad de carga varía de un sitio a otro, dependiendo de factores tales como comportamiento del usuario, diseño de las instalaciones turísticas, modalidades y niveles de manejo y el carácter dinámico del medio ambiente.

Al desarrollar actividades de turismo sostenible (especialmente ecoturísticas) el mantenimiento de la calidad del medio ambiente no es sólo deseable sino indispensable a fin de garantizar la satisfacción del visitante. En general, si el producto turístico declina en calidad, finalmente resultará en una declinación en la actividad turística y en la economía.

El futuro de los parques nacionales y otras áreas protegidas en todo el mundo dependerá de la habilidad de los organismos de control para garantizar su protección y su disfrute por parte de los visitantes. Este doble mandato podría aparecer sencillo, pero en la realidad resulta de enorme dificultad su cumplimiento.

De manera de lograr lo anterior, habrá que conocer a fondo las tolerancias y vulnerabilidades de los recursos del parque natural en cuestión y de las comunidades locales asociadas. Asimismo habrá de lograrse un amplio conocimiento de los visitantes y sus expectativas, las cuales obviamente pueden llegar a ser muy altas después de que frecuentemente hacen gastos considerables para llegar a un área protegida remota. Hace falta comprender cabalmente el efecto que los visitantes tienen sobre los recursos naturales y culturales y sobre los demás visitantes. En otras palabras, todo ello implica la necesidad de determinar la capacidad de carga turística de un área protegida.

Ha habido numerosos intentos por parte de administradores e investigadores para establecer las capacidades de carga recreativas en muchas áreas naturales (sobre todo en los Estados Unidos durante al menos los últimos treinta años. En todos los casos se ha reconocido la presencia de al menos dos componentes en el concepto de capacidad de carga: un medio ambiente bien conservado y una experiencia recreativa de alta calidad.

Para fines prácticos de planeación y manejo, se puede considerar que el concepto de capacidad de carga posee al menos los siguientes componentes: 1) biofísico, 2) sociocultural, 3) psicológico y 4) administrativo.

1) Biofísico. El componente biofísico de la capacidad de carga se refiere básicamente al recurso. Se reconoce que ningún sistema biofísico puede tolerar una utilización ilimitada. Por tanto, se debe fijar un umbral de actividad turística más allá del cual ocurrirán cambios destructivos e irreversibles en el ambiente biofísico, por ejemplo, la pérdida de hábitats naturales y la extinción o extirpación de especies de fauna silvestre. Este umbral se basa en la evaluación de la vulnerabilidad a la utilización de los ecosistemas.

La habilidad para definir los niveles de capacidad para un ecosistema natural dependerán de la extensión y complejidad de dicho ecosistema, así como de las diversas modalidades de visitación. Es más fácil evaluar actividades de un sólo tipo en hábitats de baja complejidad, por ejemplo, los efectos del pisoteo en dunas arenosas. En ecosistemas más complicados (como los bosques tropicales) y donde existen diferentes modalidades de visitación (a pie, en lancha, a caballo, en vehículo, etc.) obviamente resulta más difícil la determinación de la capacidad de carga biofísica.

2) Sociocultural. La capacidad de carga sociocultural reconoce que hay un nivel de actividad turística más allá del cual ocurrirán efectos socioculturales perjudiciales para las poblaciones locales.

Al evaluar impactos socioculturales negativos, es necesario -aunque no fácil - separar los efectos debidos al turismo de aquéllos que tienen otras causas. La capacidad de carga sociocultural se refiere en primer término a la población anfitriona. Las percepciones varían entre la población local y los turistas, y aún dentro de ambos grupos. Ya que dichas percepciones son altamente subjetivas es difícil su evaluación precisa. Por ejemplo, un habitante local que se gana la vida a través de alguna actividad turística tendrá una visión totalmente distinta del turismo a la de otro habitante que no tiene ninguna vinculación con dicha actividad.

3) Sicológico. La capacidad de carga sicológica de un área natural se refiere en gran medida al número máximo de visitantes simultáneos que el área puede recibir, permitiendo a la vez que todos los visitantes tengan una experiencia satisfactoria. Dependiendo de cada área, el tipo de atractivos que ahí se encuentran, las modalidades de visita, así como las características individuales de cada turista, la capacidad sicológica puede variar desde una hectárea (en el caso de un campista solitario) a 100 m² para una persona utilizando un área de camping de alta densidad, a 20 m² para una persona en un mirador escénico, a 1 m² para un visitante reclinado en el barandal de dicho mirador.

Algunas capacidades sicológicas parecen relativamente sencillas de determinar. Por ejemplo, si dos personas enamoradas están buscando pasar en la intimidad una tarde en el campo, el número apropiado de encuentros con otras personas es cero y la capacidad de carga sicológica es dos. En el caso de un dedicado y solitario observador de aves las cifras respectivas serían quizá cero y uno.

Resulta más difícil, sin embargo, establecer la capacidad de una experiencia de excursionismo en un área natural remota o de kayakistas que practican el descenso de un río. La capacidad de carga sicológica ha sido tradicionalmente difícil de determinar, debido sobre todo a la dificultad de establecer normas de evaluación.

4) Administrativo. El componente administrativo de la capacidad de carga reconoce que hay un nivel de actividad turística más allá del cual no es posible el manejo adecuado en un área natural protegida. El componente administrativo está íntimamente vinculado al tipo de infraestructura física e instalaciones disponibles a los turistas.

Entre los factores más importantes a tomar en cuenta en la evaluación de la capacidad de carga administrativa se encuentran los siguientes: tamaño del personal del parque, horario de apertura del parque, características y limitaciones de los servicios e instalaciones interpretativas, modalidades de visitación, áreas de estacionamiento, espacio para atracar embarcaciones, etc.

Los detalles de cómo determinar la capacidad de carga para un destino ecoturístico es de índole específico para cada sitio. En el caso de un área protegida este proceso deberá involucrar de manera insustituible al administrador del área en cuestión, quien deberá tomar en cuenta una diversidad de factores: recursos dentro del parque, infraestructura, ámbito socioeconómico, etc. A fin de cuentas se deberán aplicar criterios administrativos basados en la experiencia y en los objetivos particulares del área protegida.

La determinación de la capacidad de carga de un área natural involucra un juicio valorativo en relación al nivel de cambio que, conforme a los objetivos específicos de dicha área, pueda ser

aceptable (tanto en relación a la conservación de recursos como al nivel de satisfacción del visitante). Frecuentemente, algunas consideraciones de orden físico y administrativo - tales como la capacidad de estacionamiento de vehículos, la capacidad de pasajeros de una embarcación, la cantidad de agua potable disponible, etc. - son factores determinantes de la capacidad de carga.

La capacidad de carga puede variar en relación a la localización del sitio en cuestión y a cambios ocurridos en los recursos. Algunos de los parámetros básicos son los siguientes: tipo de actividad, estacionalidad, horario, estado de conservación de los recursos del área natural, facilidades e instalaciones existentes, grado de satisfacción del usuario, etc. En un sitio y momento dados, el nivel de capacidad de carga será influido de la manera más marcada por el factor más sensible. Este aspecto usualmente está vinculado con los recursos naturales y ecoturísticos pero, desde el punto de vista práctico, también tiene connotaciones económicas y políticas. Sin embargo, deberán realizarse esfuerzos tendientes a la investigación de parámetros indicativos, tales como impactos sobre especies biológicas, calidad del agua (en el caso de áreas marinas, costeras o con recursos dulceacuícolas), daños visibles o afectación del nivel de satisfacción de los visitantes (que puede provocar el que un usuario no desee regresar al parque).

Ya que la capacidad de carga de un sitio depende de las características específicas de dicho sitio, deberá ser determinado de manera separada e individual para cada área que tenga uso público.

En todos los casos, es más conveniente referirse a "número de visitas/tiempo/sitio" que a "número de visitantes/tiempo/sitio", ya que una persona puede realizar más de una visita a un sitio determinado durante el día o durante un período de varios días. Asimismo, es mejor hablar de "visitantes" a un área y no de "turistas". Para el administrador de un parque u otro destino ecoturístico, aún el visitante local más casual deberá ser tomado en cuenta al lado del ecoturista extranjero más sofisticado al determinar la capacidad de carga.

Con la propuesta de declaratoria de zonas de protección de las áreas señaladas en el mapa de Zonificación Ambiental, y la posibilidad de buscar un tratamiento protector para las áreas de alta diversidad biológica se tiene la base para el desarrollo sostenible y el empleo de los bienes naturales de extensas áreas que no tienen un potencial económico en explotaciones agropecuarias directas.

TITULO V COMPONENTE URBANO

CAPITULO 41. AJUSTE AL PERÍMETRO URBANO ACTUAL

Dentro de los estudios y consideraciones respecto al perímetro urbano actual se toma la decisión de modificarlo teniendo en cuenta que en el vigente, se incorporaron áreas de tipo rural sin ningún desarrollo de los usos urbanos o los servicios, se incorporaron igualmente terrenos de desarrollo tipo condominios campestres, de baja densidad, que deberían haber sido considerados como área suburbana.

Es evidente que el trazado del perímetro establecido por el Acuerdo 010 de 1983 se hizo de forma arbitraria, en base a coordenadas imaginarias, tomando una superficie demasiado extensa, que no guarda relación con las tendencias de desarrollo del actual casco urbano.

En esas condiciones será muy difícil que la Administración Municipal cumpla con la normatividad vigente, en cuanto a la prestación de los servicios públicos (Ley 141), dado que el perímetro de servicios es muy diferente respecto al perímetro urbano acordado actual .

Por otra parte , la Ley 388 en su artículo 12 párrafo 2°. Dice : “ En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios , en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.”

Y en el artículo 31 de la misma Ley 388 donde se habla sobre Suelo Urbano se reafirma que ...” En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario”.

Con estos criterios se define como nuevo perímetro urbano y a la vez se define como el perímetro de servicios el siguiente : (Mapa base urbano N°5)

PUNTO 1. Punto con coordenadas e=934070.9, n=956015.4, localizado sobre la intersección de la quebrada Guaduala con la vía que de Melgar conduce al Carmen de Apicalá. continua en dirección sur-oeste a lo largo de la vía Melgar - Carmen de Apicalá, hasta el punto 2, en una longitud aproximada de 1501.4 metros.

PUNTO 2. Punto con coordenadas e=933039.8, n=955123.4. localizado en la intersección de la vía que conduce a la vereda Chimbí, y la vía Melgar-Carmen de Apicalá, continua en dirección nor-oeste por la vía a Chimbí en una longitud aproximada de 176.1 metros hasta el punto 3.

PUNTO 3. Punto con coordenadas e=932903.3, n=955206.5. localizado en la intersección de la vía que conduce a Chimbí y el límite oriental del predio 00030010189000 según codificación Igac. continua en dirección nor-este a lo largo de todo el lindero del predio antes mencionado, en una longitud aproximada de 1001.5 metros hasta el punto 4.

PUNTO 4. Punto con coordenadas e=933164.8, n=956172.2. localizado en la intersección del lindero oriental del predio 00030010189000 y la quebrada La Guaduala. continua en dirección este, aguas arriba de la quebrada, en una longitud aproximada de 786.2 metros hasta el punto 5.

PUNTO 5. Punto con coordenadas e=933905.8, n=956202.6 localizado en la intersección del lindero occidental del predio 00030010173000 según codificación Igac y la quebrada la Guaduala. continua en dirección nor-este por el lindero nor oriental del predio antes mencionado, en una longitud aproximada de 390.5 metros hasta el punto 6.

PUNTO 6. Punto con coordenadas e=934241.2, n=956227.4 localizado en la intersección del límite norte del predio 00030010173000 y la vía que de Melgar conduce al Carmen de Apicalá. continua en dirección nor-este, por esta vía, en una longitud aproximada de 935.9 metros hasta el punto 7.

PUNTO 7. Punto con coordenadas e=935083.7, n=956503.1, localizado en la intersección de la vía que de Melgar conduce al Carmen de Apicalá y la vía que conforma el lindero oriental del predio 00030010178000 según codificación Igac. continua en dirección nor-oeste en una longitud aproximada de 772.4 metros hasta el punto 8.

PUNTO 8. Punto con coordenadas e=934776.6, n=957129.9 localizado en la intersección del lindero oriental del predio 00030010177000 según codificación Igac y el río Sumapáz. continua en dirección este, a lo largo del límite departamental aguas arriba del río, en una longitud aproximada de 8901.3 metros hasta el punto 9.

PUNTO 9. Punto con coordenadas e=939270.0, n=958945.3, localizado sobre la margen del río Sumapáz hasta el límite del predio del club de Suboficiales de las Fuerzas Militares. continúa en dirección este por la vía que conforma la vía de penetración al club Valle de Lanceros, en una longitud aproximada de 595 metros hasta el punto 10.

PUNTO 10. Punto con coordenadas e=939700, n=958775.8, localizado en la intersección de la coordenada este=939700 y la vía mencionada en el punto anterior. continúa en dirección sur a lo largo de la coordenada en una longitud aproximada de 769.8 metros hasta el punto 11.

PUNTO 11. Punto con coordenadas e=939700.0, n=958005.9, localizado en la intersección de la coordenada este=939700 y la vía paralela a la quebrada La Palmara. continua en dirección este a lo largo de la vía en una longitud aproximada de 463.5 metros hasta el punto 12.

PUNTO 12. Punto con coordenadas e=940000, n=957867.4, localizado en la intersección de la vía y la coordenada e=940000. continua en dirección sur por la coordenada, en una longitud aproximada de 867.4 metros hasta llegar al punto 13.

PUNTO 13. Punto con coordenadas e=940000.0, n=957000.0, localizado en la intersección de las coordenadas e=957000 y n=957000.0. continúa en dirección este en una longitud de 350 metros hasta llegar al punto 14.

PUNTO 14. Punto con coordenadas e=940350.0, n=957000, localizado en la intersección de las coordenadas e=940350.0 y n=957000. continúa en dirección sur, en una longitud de 450 metros hasta llegar al punto 15.

PUNTO 15. Punto con coordenadas e=940350.0, n=956550.0, localizado en la intersección de las coordenadas e=940350 y n=956550. continúa en dirección oeste, en una longitud de 350 metros hasta llegar al punto 16.

PUNTO 16. Punto con coordenadas e=940000, n= n=956550.0, localizado en la intersección de la coordenada n=956550 y la quebrada La Melgara. continúa en dirección noroeste por el cauce aguas abajo, en una longitud aproximada de 2628.3 metros hasta llegar al punto 17.

PUNTO 17. Punto con coordenadas e=938631.5, n=955509.3, localizado en la intersección del lindero norte del predio 00010030021000, según codificación Igac, y la quebrada La Melgara. continúa en dirección suroeste por el lindero del predio, en una longitud aproximada de 373.1 metros, hasta llegar al punto 18.

PUNTO 18. Punto con coordenadas e=938276.0, n=955400.6, localizado en la intersección del lindero con la vía secundaria que conduce a la vereda Guacamayas. continúa por esta vía con dirección sur, en una longitud aproximada de 153.8 metros hasta llegar al punto 19.

PUNTO 19. Punto con coordenadas e=938288.8, n=955284.5, localizado en la intersección de la vía secundaria que conduce a la vereda Guacamayas y el camino que comunica los predios presentes en este punto. continúa en dirección suroeste por dicha vía, hasta llegar a la vía principal que conduce a la vereda guacamayas, en una longitud aproximada de 687.9 metros hasta llegar al punto 20.

PUNTO 20. Punto con coordenadas e=937676.2, n=955168.8, localizado en la intersección de la vía principal que conduce a la vereda Guacamayas y el camino que permite la entrada al barrio Rojas Pinilla. continúa por este camino en dirección oeste y con una longitud aproximada de 258.2 metros hasta llegar al punto 21.

PUNTO 21. Punto con coordenadas e=937565.1, n=955361.9, localizado en la intersección del camino mencionado en el punto anterior y el primer acceso a la quebrada La Madroñala. continúa por el acceso en sentido oeste con una longitud aproximada de 460.4 metros, hasta llegar al punto 23.

PUNTO 23. Punto con coordenadas e=936571.9, n=955271.3, localizado en la intersección del acceso y la quebrada La Madroñala. continúa por la quebrada aguas abajo, hasta el punto de mayor cercanía a la quebrada la Guaduala en una longitud aproximada de 312.6 metros, hasta llegar al punto 24.

PUNTO 24. Punto con coordenada e=936325.3, n=955083.0, localizado sobre el cauce de la quebrada la Guaduala, en su punto mas cercano a la quebrada La Madroñala. continúa por la quebrada La Guaduala, aguas abajo por una longitud aproximada de 2839.2 metros hasta llegar al punto 1.

Este perímetro encierra una superficie de 1250.00 has.

CAPITULO 42. CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.

Las Zonas Homegeneas son sectores o conjuntos de edificaciones con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico. Estas se clasifican de la siguiente manera :

Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado
Áreas en transformación
Zonas deterioradas o en conflicto funcional

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

Áreas urbanizables

ARTICULO 70. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.

Son áreas que presentan una vocación definida y que en razón de sus características morfológicas o su dotación en infraestructura o equipamientos pueden consolidar sus actuales tendencias, corrigiendo los diferentes niveles de déficit de acuerdo con la población o los usos del suelo y los conflictos que se pueden presentar por la mezcla de actividades, especialmente las que impactan la actividad residencial.

Se han delimitado los respectivos polígonos, diferenciando en primera instancia las zonas predominantemente residenciales de aquellas con más alto porcentaje de actividades económicas, en razón de que los requerimientos en dotaciones, infraestructura y espacio público son diferentes. Como segundo paso se ha clasificado las zonas a partir de su morfología, tratando de identificar los desequilibrios que presentan para el logro de un desarrollo adecuado considerando las densidades de la población o las características de las actividades en relación con la disponibilidad en equipamiento, infraestructura y espacios públicos. Esta clasificación en zonas homogéneas de la ciudad se realiza con el fin de determinar particularmente sus objetivos de desarrollo a futuro a partir de su potencial.

Del cruce de las anteriores variables se genera la siguiente clasificación:

ARTICULO 71. Zonas predominantemente residenciales.

Categoría que se aplica a aquellos sectores del suelo urbano ocupados actualmente con vivienda como actividad predominante. De acuerdo con la densidad promedio de habitantes por hectárea, se pueden diferenciar:

Tabla 33. Densidades de Vivienda

Tipo	Viviendas/Ha
Densidad Baja	1-200
Densidad Media	201-300
Densidad Media – Alta	301-400
Densidad – Alta	401 y más

ARTICULO 72. Por las condiciones de dotación e infraestructura.

Zonas con buena dotación
Zonas con dotación deficiente
Zonas con déficit críticos

Del cruce de las anteriores variables con la capacidad de redensificación que se genera a partir de las características morfológicas y del proceso de desarrollo experimentado, sea de sustitución, adición, edificaciones nuevas individuales o por urbanización se delimitan los polígonos del mapa de zonas homogéneas y su potencialidad así :

Zona 1 determinada en el mapa No. 4 como ZHO4 comprende los siguientes barrios : La Florida , Icacal I , Icacal II , El Recreo , 17 de Enero , Villa Sofía , Santa Bárbara, San Fernando , Villa Carmenza , El Bosque , Girasol , Villa Esperanza , La Colina .

Zona 2 determinada en el Mapa No. 4 como ZHP6 comprende los siguientes barrios : San Miguel , Selva Morada , La Herradura , Rio Bonito , Valle de los Lanceros , Campo Hermoso , El Porto , Verde Sol y Heriópolis .

Zona 3 determinada en el Mapa No. 4 como ZHO5 comprende los siguientes barrios : Versalles , La Alameda , Yajaira , Acapulco y La Colina .

Zona 4 determinada en el Mapa No. 4 como ZHO2 comprende los siguientes barrios : Sicomoro , Pueblo Nuevo , Resacas , Alfonso Uribe .

ARTICULO 73. Zonas con predominio de actividades económicas.

Son aquellas áreas, ubicadas estratégicamente en el territorio, que se caracterizan por concentrar actividades, de producción, comercio o servicios, con diferentes niveles de cobertura, ya sea de ciudad, zonal o local. La intensidad en la utilización del suelo es variable entre sectores y tienen una gran capacidad de convocatoria por la variedad y cantidad de actividades que ofrecen a su área de influencia, las condiciones favorables de accesibilidad y el buen servicios de transporte. Esta zona se determina en el Mapa No. 4 como C-1 y corresponde a la zona centro de Melgar.

ARTICULO 74. Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado

Son aquellas porciones del territorio donde se localizan asentamientos humanos que no se encuentran plenamente integrados a la estructura formal de la ciudad, ya que carecen de redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía y servicios básicos de educación, salud, recreación y deportes. Presentan alta concentración de población en condiciones de pobreza y con baja vinculación al empleo formal, condiciones de estabilidad física precarias, tamaños mínimos de vivienda con altos índices de insalubridad; tenencia irregular de la tierra, distanciamiento a los centros de mercadeo. Esta zona se determina en el Mapa No.4 como ZHS-3 y comprende los siguientes barrios : Rojas Pinilla , Huertas, Galan 1 , Galan 2 que en Melgar son conocidos genericamente como Barrios Unidos .

CAPITULO 43. ÁREAS EN TRANSFORMACIÓN

Son áreas de localización estratégica en la ciudad, que por su aprovechamiento y morfología predial presentan posibilidades de experimentar un proceso de transformación y cambio de usos incorporando nuevos tipos de actividades y utilizando con una mayor intensidad el suelo, redensificando la estructura original.

CAPITULO 44. CAMBIOS DE LOS USOS DEL SUELO ORIGINALES

ARTICULO 75. En procesos de transformación

Zonas residenciales con procesos activos de transformación hacia la utilización de las edificaciones existentes con actividades de servicios y comercio y en menor medida con actividades de producción. Estas áreas se caracterizan por estar bien localizadas, disponer de una excelente infraestructura, de servicios públicos y vial. Las áreas construidas de las viviendas son suficientemente grandes como para permitir su adecuación para oficinas, microempresas y otros usos.

En este sector las viviendas originales se han venido modificando hacia actividades de servicio a los vehículos y motocicletas, en un proceso de transformación avanzado, y que ha generado situaciones de conflicto entre los moradores y los propietarios o trabajadores de los talleres, a raíz de la ocupación indiscriminada y deterioro del espacio público, mal uso y deterioro de la infraestructura de servicios públicos, mal estado de los locales y contaminación ambiental.

ARTICULO 76. En concentración de equipamientos

Zonas que tienen una concentración de equipamientos especializados que definen sus particularidades funcionales y en las cuales se están desarrollando nuevos proyectos con actividades semejantes o complementarias que consolidan esta tendencia y les determinan un potencial de desarrollo a futuro.

Presentan este tipo de transformación el sector del centro de Melgar, los sectores aledaños al centro recreacional Cafam y los sectores ubicados sobre los corredores viales principales.

CAPITULO 45. USO TERRITORIAL PROYECTADO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

(Mapa No. 5 Urbano)

De acuerdo con los tipos de suelo establecidos por la ley 388 de 1.997 se clasifican los suelos del territorio municipal de Melgar en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Suburbano, Suelo Rural.

ARTICULO 77. Suelo urbano

Se define como tales las áreas que:

Estén destinadas a usos urbanos, dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado y sea posible urbanizarlas y construir las.

Algunas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral.

En ambos casos se consideran la estabilidad del suelo, la cobertura vegetal, el sistema hídrico o las pendientes del terreno como criterios determinantes en la clasificación como áreas con aptitud para desarrollos urbanos:

Con respecto a las altas pendientes, se excluyen los terrenos donde es peligroso o demasiado costoso el desarrollo urbanístico y específicamente el de vivienda.

Se excluyen las áreas ambientalmente ricas, libres aún de este tipo de desarrollo, incluyendo en éstas las de protección ecológica y otras áreas de importancia ambiental.

Para la clasificación como suelo urbano de las áreas con desarrollo incompleto e inadecuado se tienen en cuenta, además, los siguientes aspectos:

Que el desarrollo actual del asentamiento presente unas características definitivamente urbanas.

Posibilidad de prestación de servicios públicos básicos, acueducto, alcantarillado y energía, por medio de sistema construido por las empresas de servicios públicos domiciliarios y administrado por particulares como son los programas de acueducto y alcantarillado comunitario, que presente buenas condiciones en la prestación del servicio y garantice confiabilidad en el tiempo. Por medio de estas modalidades se encuentra cubierta prácticamente 86% en acueducto y 64 % en alcantarillado para el área urbana, exceptuando algunos pequeños segmentos de barrios que por las condiciones topográficas que presentan y por estar en zonas de riesgo no son factible su adecuación y cobertura con los servicios públicos básicos.

Localización por fuera de las zonas declaradas como de riesgo no recuperables, ya que en caso contrario no pueden ser habilitadas con la infraestructura necesaria para su desarrollo actual y futuro.

El perímetro urbano comprende 1.250.0 hectáreas de superficie.

Se consideran como parte del suelo urbano y no hacen parte de las áreas de expansión, los terrenos de las urbanizaciones aprobadas y con trámite vigente al momento de aprobar el Plan.

ARTICULO 78. Suelo de Expansión Urbana

Está constituido por la porción de territorio del municipio de Melgar que se destinará a la expansión urbana, comprendidos todos los usos urbanos que se habilitarán durante el tiempo de vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento. El área del suelo de expansión es de 79 has. Esta area esta determinada en el Mapa No. 5 Zonificación Urbana Proyectada.

ARTICULO 79. Caracterización de la zona de expansión urbana.

Se definen 80 hás de las cuales 31 hás se consideran de urbanización a corto plazo, localizadas al oriente del actual casco urbano.

Se trata de terrenos planos, a medianamente ondulados, con medios y bajos rangos de pendiente, con cercanía a los desarrollos habitacionales actuales, con la posibilidad de prestación de servicios públicos domiciliarios y articulación rápida a la red vial del municipio, la estructura predial con potencialidad en la gestión del suelo mediante unidades de actuación urbanística y desarrollo concertado.

ARTICULO 80. Tendencias del desarrollo urbano.

El crecimiento de la urbanización en el municipio de Melgar se orienta fundamentalmente por las siguientes situaciones:

Por una parte la aparición en los últimos años de unos desarrollos habitacionales en la forma de conjuntos cerrados de tipo campestre de baja densidad y normalmente hacia las zonas periféricas del casco urbano de primera fundación, y para estratos medios y altos de la población, se identifica este tipo de desarrollos en los sentidos de los corredores viales principales, como son hacia la vía Melgar-Bogotá, hacia la vía Melgar-Carmen de Apicalá y hacia la vía Melgar-Icononzo, hay otros desarrollos sobre vías secundarias como la vía a Seboruco y la vía a la vereda la Cajita.

Otro tipo de desarrollo característico es por invasión e incorporación de terrenos en altas y medianas pendientes y en zona de amenaza a la urbanización. Este desarrollo se presenta hacia el sur del casco urbano en el denominado sector de barrios unidos. Este tipo de crecimiento ha sido en lo fundamental debido a la invasión por múltiples factores como son, la escasez de tierras de bajo costo para estratos bajos de la población, la movilización de población desde otras regiones del país por desplazamiento, la ausencia de controles de parte de las administraciones municipales para prevenir este asentamiento.

Se dan asimismo desarrollos de tipo construcción progresiva y urbanización de tipo tradicional con particulares que efectúan lotificaciones en terrenos privados sometidos a la ley de la oferta u demanda de vivienda

ARTICULO 81. Justificación demográfica

CUADRO DE PROYECCIONES DE POBLACIÓN URBANA.

Según proyecciones demográficas al año 2009 horizonte del PBOT, el comportamiento de la distribución poblacional tiende a presionar en el casco urbano (600 habitantes por año).

Proyecciones poblacionales 1985-2009.

Años	Población		Número de viviendas
	Según DANE	Según Coberturas de acueducto y alcantarillado	
1985	10.860		2.474
1993	11.561		2.633
2000	23.079	27.152	6.185
2001	23.755	27.947	6.366
2002	24.451	28.766	6.553
2003	25.168	29.609	6.745
2004	25.905	30.476	6.942
2005	26.664	31.369	7.146

2006	27.139	31.928	7.273
2007	27.622	32.496	7.402
2008	28.113	33.074	7.534
2009	28.614	33.663	7.668

Fuente: Elaborado por Equipo Técnico PBOT Melgar 2000.

El comportamiento de la demanda potencial de vivienda al 2.009, para un déficit global de 27 % permanece constante en 2070 HSV, lo cual representa una variación en la demanda de la vivienda hacia áreas fuera de Melgar, un cambio cualitativo en la población que se atrae y se expulsa; hipotéticamente la balanza de la población que se atrae es de menores ingresos y mayor su peso de participación cercano al 70%; la población de ingresos medios se moviliza al interior y la de mayores ingresos tiende a estabilizarse o relocalizarse en el entorno y en otras ciudades del país.

Lo anterior, significa presión en el déficit habitacional de vivienda social en Melgar, el cual será del 34 % en niveles de estrato socioeconómico 1 y 2, en el área urbana se concentra el problema, en el sur del casco urbano se comparten cargas proporcionales según oportunidades de desarrollo como fuentes de empleo y servicios.

La necesidad de reubicación de la población asentada en zonas de riesgo no recuperable y aquellas viviendas que por la mala calidad de las estructuras deban ser objeto de reposición, incrementan el déficit cuantitativo de la vivienda.

Este análisis lleva a la conclusión de destinar unas zonas específicas para lograr un desarrollo urbano ordenado, con altos índices de calidad de vida, con la búsqueda de una menor presión sobre las áreas de desarrollo por ilegalidad, atendiendo el hecho cierto de que son los sectores de menores ingresos los más necesitados de desarrollos habitacionales acordes a la vida urbana.

Dependiendo de las densidades que se adopten para los desarrollos habitacionales se deberá destinar igual número de hectáreas del suelo de expansión urbana.

ARTICULO 82. Suelo suburbano

El suelo suburbano está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las cuales se encuentran mezclados los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando la autoprestación de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. La superficie del suelo suburbano es de 515 has. Esta area esta determinada en el Mapa No. 5 Zonificación Urbana Proyectada.

PARAGRAFO: Suelo suburbano. Definición

Según el artículo 34° de la Ley 388 de 1997, "Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales".

Así mismo, este artículo determina que "los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerido para este tipo de suelo".

Se encuentran en suelo rural concentraciones de población cuya forma de vida y actividades son una mezcla de las que se presentan en el campo y la ciudad, que presentan densidades superiores a las de la generalidad del área rural e inferiores a las urbanas. Son asentamientos que se autoabastecen de acueducto por fuentes locales y se sanean con pozos sépticos o alcantarillados, razón por lo cual tienen limitaciones en la capacidad o disponibilidad del suministro, presentan deficiencias en el sistema vial y de equipamientos, los terrenos están muy fraccionados y las edificaciones son en su mayoría de uno y dos pisos, desarrolladas progresivamente. Estas áreas tienen problemas de tipo ambiental por la deforestación y por la deficiencia en el saneamiento

Las condiciones físicas del suelo permiten además establecer la clasificación como suelo suburbano, es decir, la topografía, las pendientes y la hidrografía que finalmente definen la aptitud del suelo para la urbanización o parcelación. Adicionalmente se han considerado las características de los sistemas generales que sirven estas áreas, tales como la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos, equipamientos, vías y transporte. En suelo suburbano, las parcelaciones serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

No se trata entonces de expandir la urbanización en detrimento del suelo rural y la expulsión de la población campesina, sino de ordenar el territorio rural en un contexto de protección y uso sostenible de los recursos naturales y en relación directa con el resto del territorio municipal y regional.

Además, es necesario establecer una red jerarquizada de asentamientos humanos en la zona rural y armonizarlos con una adecuada estructura de centros de actividades y servicios a escala municipal. Estas centralidades rurales deben atender los requerimientos productivos del sector primario, de las diversas explotaciones y actividades de transformación económica, y la prestación de servicios tanto a la población residente como visitante.

Estos criterios serán aplicables a las áreas con potencial para albergar desarrollos de bajas densidades por encima de las previstas en suelo rural propiamente dicho, o sectores con concentraciones poblacionales existentes por encima de las típicas densidades rurales. En las primeras se definirá, a través de planes especiales, su ordenamiento con miras a un mayor aprovechamiento de los terrenos. En el segundo caso, en los poblados rurales actuales, se establecerán criterios de manejo para implementar intervenciones de consolidación o mejoramiento, según cada caso.

Consecuente con la situación descrita y ajustado al concepto que presenta la Ley de Desarrollo Territorial sobre suelo rural, se ha previsto la delimitación del suelo suburbano en los distintos centros poblados, supeditada a la caracterización que define el artículo 34° y previendo estudiar detalladamente las actuaciones y gestiones para el ordenamiento de las situaciones preexistentes, en la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 83. Caracterización de las zonas suburbanas.

Según el artículo 34° de la Ley 388 de 1997, "Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los corredores urbanos interregionales".

Así mismo, este artículo determina que "los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerido para este tipo de suelo".

Se encuentran en suelo rural concentraciones de población cuya forma de vida y actividades son una mezcla de las que se presentan en el campo y la ciudad, que presentan densidades superiores a las de la generalidad del área rural e inferiores a las urbanas. Son asentamientos que se autoabastecen de acueducto por fuentes locales y se sanean con pozos sépticos o alcantarillados, razón por lo cual tienen limitaciones en la capacidad o disponibilidad del suministro, presentan deficiencias en el sistema vial y de equipamientos, los terrenos están muy fraccionados y las edificaciones son en su mayoría de uno y dos pisos, desarrolladas progresivamente. Estas áreas tienen problemas de tipo ambiental por la deforestación y por la deficiencia en el saneamiento

Las condiciones físicas del suelo permiten además establecer la clasificación como suelo suburbano, es decir, la topografía, las pendientes y la hidrografía que finalmente definen la aptitud del suelo para la urbanización o parcelación. Adicionalmente se han considerado las características de los sistemas generales que sirven estas áreas, tales como la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos, equipamientos, vías y transporte. En suelo suburbano, las parcelaciones serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

No se trata entonces de expandir la urbanización en detrimento del suelo rural y la expulsión de la población campesina, sino de ordenar el territorio rural en un contexto de protección y uso sostenible de los recursos naturales y en relación directa con el resto del territorio municipal y regional.

Además, es necesario establecer una red jerarquizada de asentamientos humanos en la zona rural y armonizarlos con una adecuada estructura de centros de actividades y servicios a escala municipal. Estas centralidades rurales deben atender los requerimientos productivos del sector primario, de las diversas explotaciones y actividades de transformación económica, y la prestación de servicios tanto a la población residente como visitante.

Estos criterios serán aplicables a las áreas con potencial para albergar desarrollos de bajas densidades por encima de las previstas en suelo rural propiamente dicho, o sectores con concentraciones poblacionales existentes por encima de las típicas densidades rurales. En las primeras se definirá, a través de planes especiales, su ordenamiento con miras a un mayor aprovechamiento de los terrenos. En el segundo caso, en los poblados rurales actuales, se

establecerán criterios de manejo para implementar intervenciones de consolidación o mejoramiento, según cada caso.

Consecuente con la situación descrita y ajustado al concepto que presenta la Ley de Desarrollo Territorial sobre suelo rural, se ha previsto la delimitación del suelo suburbano en los distintos centros poblados, supeditada a la caracterización que define el artículo 34° y previendo estudiar detalladamente las actuaciones y gestiones para el ordenamiento de las situaciones preexistentes, en la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Se efectúa la caracterización respecto a los impactos ambientales, la oferta y demanda ambiental.

ARTICULO 84. Localización.

En Melgar se determinan como zonas suburbanas según los lineamientos de la ley 388 tres sectores del municipio a saber:

ARTICULO 85. Zona suburbana 1.

Localizada al occidente del área urbana, sobre el costado norte de la vía que de Melgar conduce al municipio del Carmen de Apicalá y agrupa los predios denominados; Colinas de Morán, condominio Chicó Melgar, Sausalito, Las Acacias, condominio La Estancia. (Referenciadas en el mapa No.5)

ARTICULO 86. Zona suburbana 2.

Localizada en el sector sur del área urbana, predio conocido como condomini Las Águilas, delimitada por las quebradas La Guaduala y La Mica .(Referenciadas en el mapa No.5)

ARTICULO 87. Zona suburbana 3.

Localizada al oriente del área urbana, predio denominado condominio La Sierra, (Referenciadas en el mapa No.5)

ARTICULO 88. Extensión de las zonas suburbanas.

El área sumada de las cuatro zonas asciende a 377 hás.

ARTICULO 89. Situación actual.

Las áreas que en Melgar se han definido como suburbanas, presentan en la actualidad

Un desarrollo progresivo de tipo campestre, con baja densidad de ocupación, bajos índices de construcción, y lotificaciones de gran tamaño. Esta forma de ocupación espacial se deberá mantener y reforzar en cuanto al cuidado y preservación del ambiente, mantener bajo su impacto ambiental y propender por el mantenimiento de las condiciones de la oferta ambiental hacia el futuro.

ARTICULO 90. Impacto ambiental.

El impacto ambiental generado por este tipo de desarrollo, tiene que ver especialmente con la presión sobre el medio circundante, la presión sobre los ecosistemas y sobre la oferta del recurso hídrico.

Sin embargo, los impactos no han sido generalizados, sobre la microregión Melgar, entre otras razones por las condiciones económicas del país que han obligado a la paralización de gran parte de los proyectos habitacionales, o el estancamiento en el desarrollo de los conjuntos existentes, en donde a la fecha de elaborar el diagnóstico era palpable una gran desocupación por insolvencia de los propietarios.

Al elaborar el análisis de la actividad constructora en el municipio, se observa la poca participación en términos absolutos de este tipo de desarrollo habitacional en el total de solicitudes de licencia de construcción.

En los aspectos de reglamentación a los desarrollos de este tipo se hará énfasis en la conservación de bajas densidades, bajos índices de ocupación y de construcción y mantener altos los estándares de tamaño de lote y de mantenimiento de las condiciones ambientales.

En cuanto a servicios públicos domiciliarios, se desarrolla este tema en el capítulo correspondiente a la formulación.

ARTICULO 91. Suelo rural

De acuerdo con la ley, se considera como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Al interior del suelo rural se delimitan las clases de suelo de protección.

ARTICULO 92. Suelo de protección

Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Para la definición del suelo de protección y sus categorías se tuvieron en cuenta los grados de amenaza que presenta el territorio y otros factores tales como los valores ambientales, características paisajísticas, cobertura vegetal, necesidad de preservar la productividad hídrica, reconocimiento de la actitud del suelo para uso forestal y los requerimientos asociados a la infraestructura de servicios.

ARTICULO 93. Categorías de suelo de protección.

Se establecen como suelo de protección las siguientes categorías:

- I. Áreas de Protección Ecosistémica.
- II. Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua
- III. Rondas a corrientes naturales de agua

- IV. Zonas de riesgo no recuperables y otras áreas de protección
- V. Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos

I. ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA

Son áreas que cumplen funciones estratégicas para el bienestar y el desarrollo municipal que presentan atractivos naturales, escénicos y paisajísticos, con posibilidad para desarrollar actividades relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Áreas de amortiguamiento. Son zonas cuyo propósito es el de atenuar las perturbaciones causadas por las actividades humanas e impedir que ellas lleguen a producir deterioro o disturbios a los valores más significativos de las áreas a preservar y a su vez lograr un uso sostenible de los recursos de la zona en cuestión.

II. ÁREAS DE PROTECCIÓN A NACIMIENTOS DE CORRIENTES NATURALES DE AGUA

Se definen como áreas de protección para el nacimiento de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a los afloramientos de aguas subterráneas que brotan en forma natural, dando origen a manantiales o corrientes de agua.

Para los nacimientos de quebradas la faja de ronda será de 100 metros de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

III. RONDAS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA

Comprende las zonas o rondas o fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, la cual se constituye en suelo de protección y espacio público.

Las funciones básicas de las rondas son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; posibilitar servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto no se pueden edificar ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

La dimensión de las rondas es variable, partiendo de una ronda mínima de protección de **10** metros, medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos, o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial hasta las fajas máximas de **30** metros. Las propuestas específicas sobre rondas se elaboraron teniendo en cuenta la realidad física física del Municipio y la normatividad vigente a nivel nacional

IV. ZONAS DE AMENAZAS Y OTRAS AREAS DE PROTECCIÓN

El perímetro actual del municipio de Melgar presenta características físicas de geología, geomorfología y suelos que generan diferencias significativas para su uso y manejo, en especial a lo referente a la localización de la población, sus viviendas e infraestructura. El análisis de los elementos físicos conjugados con la cobertura actual de la tierra permiten tener una visión de las zonas de amenazas potenciales debido a la ocurrencia de fenómenos naturales desastrosos, ya sea por estar afectada la población, las construcciones o algún bien social que genere pérdida de vidas o de recursos.

Desde esta perspectiva, la zona urbana de Melgar presenta diferentes grados de amenazas naturales por fenómenos de remoción en masa o inundaciones que pueden ser activados por condiciones climáticas agresivas o bien por eventos sísmicos, ya que toda la zona se encuentra en un área de amenaza sísmica intermedia. Estos grados de amenazas contemplan desde sectores con grado alto hasta sectores con grado bajo a nulo, los cuales se describen a continuación y se espacializan en el Mapa No. 1.

El área incorporada en límite urbano se puede dividir en cinco zonas homogéneas en cuanto a sus características biofísicas diagnósticas de la evaluación de amenazas por fenómenos naturales: alta, media y baja por remoción en masa y media y baja por inundación.

La zona de amenaza alta por remoción en masa presenta dos sectores: uno caracterizado por relieves quebrados a escarpados con pendientes entre 30-70%; en conglomerados, arcillolitas y lodolitas, con poca estabilidad y baja coherencia. De acuerdo a estas características y a los rasgos presentes, los fenómenos de remoción en masa a que esta expuesta esta zona corresponden a deslizamientos rotacionales, deslizamientos planares, soliflucción líquida y plástica, flujos terrosos y reptación, los cuales pueden estar acompañados por procesos de erosión hídrica superficial en surcos o cárcavas.

Y otro con relieve muy escarpado con pendiente superiores al 75%, en los cerros de Ceboruco, normalmente dominados por areniscas y limolitas con buena coherencia y estables, suelos superficiales con bajo contenido de materia orgánica. Esta zona esta expuesta a fenómenos de remoción en masa como desprendimientos y desplomes en frecuencia y magnitud baja a moderada, con alternancia de pequeños deslizamientos, reptación y flujos de tierra. La ocurrencia de estos procesos convierten esta zona con amenaza alta.

La zona de amenaza media por fenómenos de remoción en masa corresponde a la franja sur oriental del perímetro urbano definido por el PBOT. Esta zona se caracteriza por lomas y colinas constituidas por materiales moderadamente estables de conglomerados y areniscas con delgadas intercalaciones de lodolitas y arcillolitas de formaciones del terciario, cuyos relieves se encuentran desde ondulados hasta quebrados con pendientes entre 7-25 %. Gran parte de esta área se encuentra ya urbanizada y otra en pastos y rastrojos.

La zona con amenaza baja por fenómenos de remoción en masa corresponde a los sectores planos conformados por distintos niveles de terrazas aluviales que imprimen al paisaje un relieve plano inclinado, con pendientes inferiores al 5%, donde normalmente esta ubicada la mayor parte del casco urbano. Los materiales de origen de esta zona corresponden a sedimentos aluviales del río Sumapaz y tributarios, los cuales son no consolidados, con baja coherencia y heterométricos. Conforme a su relieve, esta zona se considera con amenaza baja por fenómenos de remoción en masa; sin embargo puede tener un potencial mayor si se considera un evento sísmico muy fuerte,

por lo cual todas las construcciones del perímetro urbano deben regirse por las normas de sismoresistencia.

La zona de amenaza media por inundaciones comprende los sectores mas bajos con topografía cóncava, cercana al río Sumapaz, la cual esta sujeta a inundaciones ocasionales a frecuentes (1 cada 2 años), normalmente de corta duración, que se manifiesta por desbordes y avenidas de las corrientes de agua, en frecuencia y magnitud baja.

La zona de amenaza baja a casi nula por inundaciones comprenden los cauces de las quebradas que atraviesan el perímetro urbano: quebradas Palmara, Melgara y Guaduala. Adicionalmente se han incorporado la franja de protección de las corrientes de agua (30 metros). Esta zona se caracteriza por sectores delgados paralelos a las corrientes de agua, con topografía plana a inclinada y relieve plano-concavo; los materiales corresponden a sedimentos aluviales gruesos heterométricos. Estas zonas están sujetas a inundaciones muy ocasionales (1 cada 5 a 10 años) producidas por avenidas o crecientes de las quebradas. Estas crecientes son de muy corta duración (menor de 1 día) y la magnitud corresponde al cauce de las quebradas, las cuales no superan el área de protección.

En resumen, la zona urbana del municipio de Melgar presenta 5 unidades de amenazas por fenómenos naturales, en especial procesos de remoción en masa e inundaciones. Los sectores urbanizados más afectados comprenden las unidades con amenazas alta por remoción en masa, en los cuales se requiere de la evaluación detallada de viviendas y habitantes con el fin de establecer un plan de reubicación de la población más afectada, por medio de un estudio de Microzonificación de Vulnerabilidad y Riesgos en zonas de amenaza alta. Estas áreas de amenaza alta deben ser de protección. De igual manera, se resalta el área amenazada con grado medio por inundaciones producidas por el río Sumapaz, ya que la dinámica de este río es muy variable. (Ver mapa de Amenazas No. 1 Urbano)

CAPITULO 46. PROSPECCIÓN ACUEDUCTO MUNICIPAL

ARTICULO 94. Análisis de Tendencias Poblacionales

En la tabla denominada Proyecciones de población urbana municipio de Melgar, se muestran las diferentes proyecciones de población, para la población residente en el área urbana del municipio.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN URBANA

MUNICIPIO DE MELGAR

Años	Censos y Proyecciones DANE	Habitantes Saneamiento	Habitantes SISBEN	Habitantes por Coberturas de Servicio de Acueducto y Alcantarillado
1985	10,860			
1993	19,528			
2000	23,079	34,023	31,389	27,152
2001	23,755	35,020	32,308	27,947
2002	24,451	36,046	33,255	28,766
2003	25,168	37,102	34,229	29,609
2004	25,905	38,189	35,232	30,476

2005	26,664	39,308	36,264	31,369
2006	27,139	40,008	36,910	31,928
2007	27,622	40,720	37,567	32,496
2008	28,113	41,445	38,236	33,074
2009	28,614	42,182	38,916	33,663
2010	29,123	42,933	39,609	34,262
2011	29,642	43,698	40,314	34,872
2012	30,169	44,475	41,032	35,493
2013	30,706	45,267	41,762	36,125
2014	31,253	46,073	42,505	36,768
2015	31,809	46,893	43,262	37,422
2016	32,375	47,728	44,032	38,088
2017	32,952	48,577	44,816	38,766
2018	33,538	49,442	45,613	39,456
2019	34,135	50,322	46,425	40,159
2020	34,743	51,218	47,252	40,874

Fuente: DANE, Estadísticas de Saneamiento, SISBEN y EMPUMELGAR

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L para E.I. Consultores Ltda. 2000

En la primera columna se muestran las proyecciones del DANE y en las columnas siguientes se muestran las elaboradas para el Plan Básico de Ordenamiento del municipio de Melgar, tomando como base la información encontrada en el municipio de la oficina de Saneamiento, SISBEN y usuarios de los servicios de acueducto y alcantarillado según las estadísticas de EMPUMELGAR E.S.P.

Las proyecciones se elaboraron utilizando las tasas medias anuales de crecimiento del DANE, en la Tabla denominada Tasas Medias Anuales de Crecimiento, a partir del número de viviendas proporcionados por el SISBEN, Saneamiento y por EMPUMELGAR y considerando una densidad de población para el departamento del Tolima de 4,39 hab./viv.

**TABLA
TASAS MEDIAS ANUALES DE CRECIMIENTO**

Período	Exponencial	Geométrico
90 – 95	3.04	3.04
95 – 2000	2.99	3.00
2000 – 2005	2.93	2.93
2005 - 2010	1.78	1.78

Fuente: DANE

La oficina de Saneamiento reporta 7.750 viviendas urbanas, SISBEN reporta una cifra de 7.150 viviendas y EMPUMELGAR reporta 5.319 usuarios o viviendas con una cobertura del 86% para acueducto para un total de viviendas urbanas de 6.185 y 3.983 usuarios de alcantarillado con una cobertura del 64%. Las proyecciones así obtenidas se compararon con el número de predios urbanos establecidos por el IGAC y con el número de usuarios del servicio de alcantarillado.

Con base en estas consideraciones, se determinó que la población residente actual es muy cercana a la reportada por los usuarios del servicio de acueducto, y asumiendo las tasas medias anuales del DANE, se estableció la proyección de crecimiento que se muestra en la Tabla denominada Tasas Medias Anuales de Crecimiento. De allí también se deduce que las proyecciones del DANE definitivamente no muestran ninguna tendencia lógica y por lo tanto no se consideran apropiadas para tenerse en cuenta en este análisis.

Adicionalmente y debido a las características turísticas y recreacionales del municipio se estimó una población flotante a partir del número de camas disponibles y una población de condominios a partir de las estadísticas catastrales del IGAC. En conclusión, después de analizar las diferentes proyecciones para la ciudad, se adoptan las elaboradas a partir de la información de usuarios de acueducto y alcantarillado suministrada por EMPUMELGAR, como la base sobre la cual se harán los diferentes análisis de los sistemas de acueducto y alcantarillado. De cualquier manera, los modelos de expansión elaborados permiten variar estas proyecciones para hacer los análisis de sensibilidad pertinentes.

CAPITULO 47. DEMANDA Y OFERTA PARA PROSPECCIÓN ACUEDUCTO

Para estimar la dotación se utilizaron las estadísticas proporcionadas por EMPUMELGAR, sobre consumos de agua potable por estrato del año 1999, en la Tabla denominada Consumo por estrato, se calcula que el consumo por usuario es de 21.97 m³/mes con una dotación de 166.84 Lit./hab./día, para efecto de los análisis se asumirá una dotación de 170 Lit./hab./día.

**TABLA
CONSUMO POR ESTRATO**

Consumo/usuario m³/mes	# usuarios	Consumo m³/mes
16	124	1984
16	1472	23552
18.47	1533	28314.51
20.5	863	17691.5
25.75	279	7184.25
25.75	747	19235.25
62.82	301	18908.82
Total	5319	116870.33

Fuente: Estudio de Suficiencia Financiera. Servicios de Acueducto y Alcantarillado, EMPUMELGAR. Febrero, 1999

En la tabla denominada Proyecciones del Servicio de Acueducto, que se muestra a continuación se indican los parámetros adoptados para realizar los análisis de los sistemas, parámetros que han probado su validez en otros sistemas y que satisfacen las normas vigentes.

PARÁMETROS DE DISEÑO

Parámetro	Unidad	Valor
Dotación neta	litros/habitante/día	170
Pérdidas	% del agua producida	39
Dotación bruta	litros/hab./día	278.69
Factor K1	Adimensional	1.2
Factor K2	Adimensional	1.5
Almacenamiento	% del volumen máximo diario	25
Factor de retorno	Adimensional	0,825
Infiltración	litros/seg./ha.	0,1

Fuente: RAS

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L para E.I. Consultores Ltda. 2000

En la tabla denominada Proyecciones del Servicio del Acueducto, las cuales se elaboraron a partir de las proyecciones de población elaboradas para el PBOT de Melgar las cuales incluyen la población flotante. Para este análisis no se incluye la población de condominios privados ni de áreas institucionales, por cuanto estos poseen actualmente sistemas independientes del acueducto municipal los cuales cuentan o deben contar con concesión de agua por parte de CORTOLIMA, sistema de tratamiento, almacenamiento y distribución.

Para el horizonte del PBOT, se considera que la cobertura del acueducto debe alcanzar el 98%, ampliando el área con acueducto en 49 ha., y aumentando la densidad de la cobertura, lo que implica expansión de redes, conexión de nuevos usuarios, instalación de micromedidores a usuarios existentes, cambio de micromedidores y reposición de redes.

**TABLA
PROYECCIONES DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO**

Año	Población (hab)	Cobertura Acueducto	Población Flotante (hab)	Demanda Neta (l/seg)	Q.medio Diario (l/seg)	Q.max. Diario (l/seg)	Almacenamiento Requerido (m3)
2000	27152	86%	5644	57.0	93.5	112.2	2,424
2001	27947	86%	5809	58.7	96.3	115.5	2,495
2002	28766	86%	5980	60.4	99.1	118.9	2,568
2003	29609	88%	6155	63.1	101.5	121.9	2,632
2004	30476	89%	6335	65.8	104.1	124.9	2,698
2005	31369	91%	6521	68.7	106.7	128.0	2,766
2006	31928	92%	6637	70.9	108.2	129.8	2,804
2007	32496	94%	6755	73.1	109.7	131.6	2,843
2008	33074	95%	6875	75.4	111.2	133.5	2,883
2009	33663	97%	6998	77.7	112.8	135.4	2,924
2010	34262	98%	7122	80.1	114.4	137.3	2,965

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L. para E.I. Consultores Ltda. 2000

La capacidad requerida en producción corresponde al caudal máximo diario: actualmente, la bocatoma, desarenador y aducción tienen una capacidad instalada de 135 litros/segundo y la planta, 160 litros por segundo. De esto se deduce que no hay requerimientos de ampliación de estos

sistemas en los próximos 9 años, sólo se prevé ampliación en el sistema de producción del río Sumapaz en el año 2010 en 25 lit./seg.

La capacidad de almacenamiento es francamente deficitaria lo que dificulta la operación del sistema pues no es posible satisfacer las variaciones de la demanda. Actualmente la capacidad instalada es de 1.620 m³ y al compararla con la requerida, para el año 2000, de 2.424 m³, se plantea la necesidad de incrementar esta capacidad en el año 2001 con la terminación del tanque de almacenamiento ubicado en la planta de tratamiento, llamado tanque planta, de 500 m³; figura 5.3, para el año 2003 se prevé la construcción de dos tanques adicionales de 260 m³ y de 630 m³ para llevar la capacidad de almacenamiento a los 3010 m³ y satisfacer el requerimiento. Adicionalmente se prevé la instalación de un bombeo a tanque de almacenamiento de 30 lit/seg.

Las inversiones previstas para el sistema de acueducto se presentan en la tabla 44, denominada Inversiones del Acueducto, insertada en la formulación urbana, donde se indica el monto de las inversiones requeridas año a año para cada uno de los componentes del sistema en el horizonte del PBOT. El monto total de las inversiones de acueducto se estima en \$ 2,522.400,00.

CAPITULO 48. PROSPECCIÓN SERVICIO ALCANTARILLADO

En la tabla denominada Proyeccion del Servicio de Alcantarillado. se indican las necesidades del sistema de alcantarillado en los próximos 10 años, adoptando los parámetros indicados en la Tabla denominada Parametros Diseño, insertada en el capítulo 47 del presente Acuerdo y las coberturas predeterminadas que se muestran, las cuales deben alcanzar en el año 2010 el 98% de la población.

En el análisis se incluyó la población residente, la población flotante y la población de condominios; esta última actualmente cuenta con sistemas independientes sobre los cuales el municipio no tiene ningún control y cuyos vertimientos deterioran la calidad de los ríos y quebradas, por esta razón y con el objeto de sanear los cuerpos de agua estas áreas deberán conectarse en el futuro al sistema municipal. Esto permitirá el cobro proporcional del servicio de recolección, tratamiento y disposición final de sus aguas servidas y el financiamiento de las obras de saneamiento al aumentar el número de usuarios servidos.

**TABLA
PROYECCIONES DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO**

Año	Población (hab)	Cobertura Alcant. %	Población Flotante y Condominios (hab.)	Q medio AN (l/seg)	Q. máx A.N. (l/seg)	Q. infiltración (l/seg)	Q. Conexiones erradas (l/seg)	Q. diseño AN (l/seg)
2000	27152	64%	12633	49	124	18	368	510
2001	27947	64%	13003	50	127	19	379	525
2002	28766	64%	13384	52	130	20	390	539
2003	29609	69%	13776	55	137	21	428	586
2004	30476	73%	14180	59	144	23	467	635
2005	31369	77%	14595	63	151	25	509	686
2006	31928	81%	14855	66	158	27	546	731
2007	32496	85%	15119	70	164	29	585	778
2008	33074	90%	15389	73	171	31	624	826
2009	33663	94%	15663	77	177	33	665	876

2010	34262	98%	15941	80	184	35	707	927
------	-------	-----	-------	----	-----	----	-----	-----

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L. para E.I. Consultores Ltda. 2000

Para resolver las deficiencias del sistema de alcantarillado, el municipio deberá realizar inversiones en las redes para mejorar la cobertura del servicio, construir tres colectores y realizar obras de saneamiento.

Las obras para las redes de recolección incluyen ampliación de la cobertura de las redes en 170 Ha para alcanzar en el año 2010 las 354 Ha servidas, adicionalmente se prevé la conexión de 3.665 nuevos usuarios, reponer 26.4 Km de redes y alcanzar una cobertura del 98%. Los colectores previstos tienen las siguientes características:

1. Colector Palmara: con una longitud de 1.1 Km. prestaría servicio a 230 Ha, urbanas y a 164 Ha zonas de condominios e institucionales. Los diámetros están entre 21" y 1.0 m con pozos cada 100 m.
2. Colector Rojas: con una longitud de 3.0 Km. recibiría las aguas del colector Palmara y además le dará servicio a 184 Ha urbanas y a 191 Ha de zonas de condominios. Los diámetros varían entre 1.0 m y 1.2 m.
3. Colector Melgara: a construirse paralelo a la Qda. La Melgara en casi todo su recorrido, tiene una longitud aproximada de 6.6 Km y diámetros entre 21" y 1.0 m. Este colector le dará servicio a 230 Ha urbanas y a 165 Ha de zonas de condominios

En cuanto a las obras de saneamiento, estas incluyen dos estaciones de bombeo: dos tuberías de impulsión y la planta de tratamiento. Cada una de estas obras con las siguientes características principales:

1. Bombeo Palmara, para una cabeza de 22m y un caudal de 0.348 m³/seg
2. Bombeo Sicomoro, para una cabeza de 15 m y un caudal de 0.975 m³/seg
3. Tubería de impulsión Palmara: longitud 1.1 Km
4. Tubería de impulsión Sicomoro: longitud 3.0 Km
5. Sistema de Lagunas (facultativa y de maduración) con un área requerida: 6.7 Ha.

La prospección del servicio de alcantarillado se desarrolló con base en la misma información de dinámica poblacional tenida en cuenta para la prospección del sistema de acueducto. Sin embargo, el estudio del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado deberá de manera precisa sobre las obras propuestas de planta de tratamiento de aguas residuales (PTDR), y específicamente sobre la viabilidad del proyecto sobre la quebrada La Chicha. La recomendación desde el análisis efectuado para el PBOT es que técnicamente se centralicen todas las aguas residuales en un solo punto de tratamiento.

Las inversiones previstas para el sistema de alcantarillado se presentan en la tabla 46., denominada Inversiones de Alcantarillado y Saneamiento, insertada en la formulación urbana, las cuales fueron divididas en tres componentes: colectores, redes y saneamiento. El monto total de las inversiones del sistema de alcantarillado incluyendo el saneamiento asciende a la suma de 19.594 millones de pesos. Para el inicio de las inversiones en obras de saneamiento y colectores se estiman tres años de ejecución de estudios y diseños.

CAPITULO 49. ANÁLISIS DE OFERTA Y DEMANDA PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Para estimar el área requerida para la disposición y manejo de los residuos sólidos del municipio de Melgar, a través del establecimiento de un relleno sanitario, se consideraron los parámetros indicados en la siguiente tabla .

**TABLA
PARÁMETROS DE DISEÑO**

Parámetro	Unidad	Valor
.1. Nivel de Complejidad del sistema		Medio Alto
Vida Util por nivel de complejidad	Años	60
Planificación y diseño	Años	3
Producción per per	Kg/hab-día	0.53
Densidad de compactación asumida	kg/m ³	456
Profundidad estimada de enterramiento	M	15

Fuente: RAS

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L para E.I. Consultores Ltda. 2000

En la tabla denominada Area Requerida para Relleno Sanitario del Municipio de Melgar, se muestran las proyecciones de área requerida para el relleno sanitario del municipio, las cuales se elaboraron a partir de las proyecciones de población elaboradas para el PBOT de Melgar y en las que se incluyen además la población flotante y de condominios. En la tabla se muestran las necesidades de área para el periodo de vigencia del PBOT, sin embargo las proyecciones se realizaron según las especificaciones del RAS², de acuerdo al nivel de complejidad del sistema para una vida útil de 63 años. Tabla 49, denominada Area Requerida para Relleno Sanitario Periodo de Diseño 63 años, insertada en la formulación urbana.

**TABLA
AREA REQUERIDA PARA RELLENO SANITARIO MUNICIPIO DE MELGAR**

Años	Hab.	Población Flotante y Condomi.	Producción Residuos Sólidos Kg/día	MDSGA Ton/año	VDSGA compactado m3/año	VERA m3/año	Area de Enterramiento Requerida Ha.
2000	27,152	12,633	21,086	7,696	16,878	21,097.4	0.14
2001	27,947	13,003	21,704	7,922	17,372	21,715.6	0.14
2002	28,766	13,384	22,340	8,154	17,881	22,351.8	0.15
2003	29,609	13,776	22,994	8,393	18,405	23,006.7	0.15
2004	30,476	14,180	23,668	8,639	18,945	23,680.8	0.16
2005	31,369	14,595	24,361	8,892	19,500	24,374.7	0.16
2006	31,928	14,855	24,795	9,050	19,847	24,808.6	0.17
2007	32,496	15,119	25,236	9,211	20,200	25,250.2	0.17

² Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico.

2008	33,074	15,389	25,686	9,375	20,560	25,699.6	0.17
2009	33,663	15,663	26,143	9,542	20,926	26,157.1	0.17
2010	34,262	15,941	26,608	9,712	21,298	26,622.7	0.18
Totales					211,812	264,765	1.77

Elaboró: Ing. Maria E. Arrieche L. para E.I. Consultores Ltda. 2000

Para el periodo de vigencia del PBOT el área de enterramiento requerida es de 1.77 Ha, para un volumen de desperdicios sólidos compactados de 211.812 m³ con una producción de 26.6 Ton/día.

Es prioritario considerar dentro de los estudios y diseños, la evaluación de distintas estrategias de manejo y disposición de los residuos sólidos de acuerdo al origen y volumen de los residuos. Para los residuos inorgánicos se deben evaluar las estrategias de reducción, reutilización y reciclaje; para los desperdicios de origen orgánico biodegradables se deben evaluar la producción de compost, la digestión anaerobia acompañada de producción de compost, la destilación destructiva y la incineración destructiva; y para los residuos orgánicos no biodegradables tales como cauchos y plásticos se deberá evaluar el reciclaje.

Para la selección del sitio de ubicación se analizaron las siguientes características:

1. Distancia mínima con respecto al límite urbano de 1 Km.
2. Distancia mínima de ubicación del sitio con respecto a los cuerpos de agua superficiales de 500 m a partir del centro del cauce.
3. Que el sitio de ubicación debe permitir realizar la disposición en forma técnica y económica.
4. Reducción del impacto ambiental.
5. Reducción de la distancia de transporte.
6. Cumplimiento de la capacidad requerida para la vida útil.
7. Disponibilidad del material de cobertura.
8. Características topográficas que faciliten el desarrollo de la operación
9. Aceptación por parte de la comunidad
10. Las vías de acceso al relleno deben ser de carácter permanente, públicas y deben garantizar el acceso en cualquier época del año.

El sitio seleccionado para la localización del nuevo relleno sanitario se encuentra ubicado en la vereda Ceboruco sobre la cota 300 m.s.n.m. mapa No.5

CAPITULO 50. VIVIENDA

ARTICULO 95. La vivienda en el municipio

En el centro del debate de la problemática de la vivienda del municipio, está la pobreza y la inequidad derivada de un modelo de desarrollo, que en el proceso de urbanización generó una espacialidad desequilibrada, polarizada y altamente segregada; formas ilegales de ocupación territorial, marginal, bajos estándares urbanos de infraestructuras, servicios y equipamientos; asentamientos en viviendas de subsistencia sometidos a riesgo y vulnerabilidad ambiental y un tejido urbano y regional cada vez más fragmentado, deteriorado y en conflicto por la apropiación, dominio y control del territorio.

La apariencia o las expresiones físicas que adopta la forma urbana en su devenir histórico, mantiene constante las causas estructurales: Las imperfecciones del mercado y la pobreza de las mayorías de población excluidas de las oportunidades del desarrollo. La lógica del uso y ocupación del suelo, la distribución espacial de la población, la localización de las actividades económicas y de servicios generadoras de centralidades; los fenómenos de concentración y crecimiento urbano, especialización y deseconomías de la urbanización, obedecen a las relaciones y condiciones materiales que el desarrollo requiere en cada momento, para garantizar la producción, la valorización y acumulación del capital y la reproducción de la fuerza de trabajo.

Para el análisis de las políticas de la vivienda y territoriales, se hacen tres cortes históricos en el contexto nacional y local así:

Entre los años 30 y los 60, prevalece el modelo monoexportador y de sustitución, Estado interventor y centralista, proceso de urbanización e industrialización.

Entre los años 70 y los 90, emerge el modelo de transnacionalización de las economías, ajuste del Estado menos interventor y de fundamento neoliberal, proceso de descentralización, metropolización y terciarización en la base económica de las principales ciudades.

Tendencias de los 90s, fase de globalización del capital, nuevas relaciones Estado y Sociedad Civil, exigencias de renovación de ciudades para ser competitivas y productivas como epicentros del desarrollo.

Las políticas territoriales se enfocan durante el proceso de urbanización, hacia el crecimiento urbano, la expansión, la concentración de población requerida por la industria y la provisión de vivienda popular, con prioridad frente al déficit cuantitativo; oferta estatal del nivel central insuficiente, se desvía a estratos medios de población.

En este proceso se forman los llamados cinturones de miseria en procesos de invasión y urbanización pirata, en Melgar por autoconstrucción se estima que se ha generado el 30% del parque inmobiliario habitacional de la ciudad aproximadamente unas 2000 viviendas.

La vivienda social atraviesa por la fase de enfoque "higienista" centrada en el saneamiento básico.

Hacia los años 70s, se hace un reconocimiento oficial al problema de la calidad de los asentamientos humanos, la pauperización, marginalización e informalidad, entonces denominada subnormalidad, reorientando el énfasis de las políticas hacia la habilitación y legalización, regulación para la seguridad de las estructuras y el control de desastres.

Surge el enfoque de mercado en política habitacional, producción masiva y estandarizada sin control de calidad, para incentivar el sector inmobiliario y de la construcción, ajuste en la variable empleo de mano de obra no calificada, mercado oligopólico de insumos y banca especializada con el sistema de financiación UPAC.

En Melgar, los programas de la vivienda a mediados de los años 70, giran hacia la construcción de vivienda de tipo medio y se inicia la vivienda en los llamados condominios.

A fin de ampliar coberturas en la oferta estatal y privada de vivienda popular; en los 80s, paradójicamente se adoptaron normas mínimas en los estándares de habitabilidad y en los urbanos,

que generaron un uso irracional del suelo que limitan la redensificación, deterioran el espacio público y las reservas para futuros equipamientos e infraestructuras. Prolifera el cierre de urbanizaciones por ende la privatización del espacio público y se pierde la unidad de barrio como referente urbano, sus condiciones de entorno propicio para la socialización y desarrollo comunitario, sin referentes simbólicos - colectivos.

El modelo de ocupación del suelo profundiza el desequilibrio espacial, desarticulación en el tejido de barrio y segregación, radialidad entorno a un centro de ciudad, aumenta la presión sobre la periferia, hacia suelos de ladera al sur de la ciudad, de altas pendientes y uso no apto para la urbanización, relación antrópica y tecnológica que aumenta la vulnerabilidad y riesgo para el asentamiento.

La política y los instrumentos de reforma urbana adoptados, como los bancos de tierras y la expropiación para garantizar la función social de la propiedad, no se aplicaron en la gestión del suelo. Las estrategias habitacionales para la población de menores ingresos, se orientaron a modalidades de autoconstrucción dirigida, lotes con servicios y desarrollo progresivo y mantienen el subsidio indirecto al crédito hipotecario.

Las tendencias de los 90s, muestran una débil consolidación de la ciudad, rezago en su articulación regional, expansión de las zonas de pobreza al sur, y sur-occidente de la ciudad, la recepción de desplazados víctimas de la violencia en la región centro del país.

Las políticas habitacionales dirigidas a la demanda potencial, surgen paradójicamente en un ajuste neoliberal, donde la solución recae sobre los propios pobladores más empobrecidos, el Estado se debilita y diluye su responsabilidad social en un proceso descentralista y de privatización de servicios sociales; se declara el derecho social a la vivienda digna, como derecho objetivo asociado a los recursos del Estado para hacerlo efectivo, según sentencia de la Corte Constitucional T-251 del 5 de junio de 1995. Se desmontan subsidios en servicios públicos domiciliarios y como promotor cede terreno al libre mercado, con la consecuente reducción de cobertura y calidad, atendiendo solo la demanda efectiva o sujeto de crédito.

Disminuye el gasto social del nivel central en vivienda con una participación de la inversión de vivienda en el PIB del 1.37% en 1984, y 0.23% en 1991.

La focalización de recursos como estrategia para combatir la extrema pobreza, mediante instrumentos de financiación como el subsidio, solo compensa parcialmente las carencias sociales más agudas.

En general la oferta de la vivienda estatal en Melgar ha sido inexistente, ésta nula capacidad de oferta, agregada al proceso de urbanización sin una equitativa distribución del conjunto de rentas del suelo urbano, a la escasez relativa de la tierra apropiada para asentamientos humanos y producción de vivienda a bajo costo, contribuye a la reproducción de las formas de ocupación ilegal, periférica o central en áreas deterioradas o sometidas a vulnerabilidad y riesgo ambiental, se acentúa la desarticulación espacial y funcional, segregación social, la fragmentación del territorio y los conflictos.

Los modelos de ocupación espacial de algunas extensiones en la ciudad, presentan precarias condiciones de hábitat y habitabilidad, deterioro de los entornos de barrio centrales o periféricos,

desequilibrios funcionales y formas de vivienda de subsistencia para la población en extrema pobreza.

ARTICULO 96. Las causas del problema de la vivienda

1. EL MERCADO DEL SUELO

La tierra: El principal obstáculo del desarrollo radica en la inadecuada gestión del suelo, caracterizada por una desigual apropiación de rentas, el uso del suelo y disfuncionalidad socioespacial entre los atributos urbanos, la norma urbanística pretendió construir ciudad predio a predio; como resultado se generaron deseconomías urbanas y pérdida de productividad y competitividad de la ciudad.

Escasez relativa de recursos financieros, altos márgenes de intermediación, generadores de ganancias y altas tasas de interés; dispersión de recursos para el sector y medidas de política monetaria (multibanca vs. banca especializada, desfase del UPAC, el encaje y las garantías), que limitan la circulación y colocación de los recursos para la inversión de largo plazo en vivienda social.

Los insumos de la construcción y las tecnologías, bajo nivel de desarrollo aún de naturaleza manufacturera, sin encadenamientos importantes en los sectores económicos; vulnerabilidad frente a los ciclos de la economía en general, deficientes condiciones de productividad y competitividad que inciden en calidad, costo y precio.

2. LA POBREZA DE ALGUNOS SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN

La insatisfacción de necesidades básicas entre ellas la vivienda, como bien costoso y expuesto a las leyes del mercado, será creciente en condiciones de extrema pobreza; en el caso de Melgar, según el SISBEN en los estratos socioeconómicos bajos, de 4166 hogares, el 28% de los grupos tienen jefatura femenina; según la posición ocupacional de los jefes de núcleo familiar, el 3.9% son trabajadores por cuenta propia y lo anterior cruzado con la seguridad social de la PEA ocupada, el 95.2% no tenían afiliación al sistema.

Desajuste entre oferta y demanda laboral que produce desempleo estructural, crecimiento del sector informal, preocupantes índices de desempleo registrados por el DANE, en el que Melgar con el 26 de desempleo supera los promedios nacionales y de las 4 principales ciudades del país.

Ingresos familiares y topes actuales de VIS en conflicto, entre mecanismos e instrumentos financieros y una demanda potencial creciente e insatisfecha, muy superior a la demanda efectiva. Los precios limitan el acceso por la cuantía de las cuotas iniciales y el crédito. De otro lado, el subsidio a la demanda no ha consultado la condición socioeconómica de la población objetivo ni la diversidad regional, que requieren mayor apalancamiento y articulación con otros instrumentos financieros; se descuida la calidad en el hábitat y el impacto positivo en el desarrollo territorial, con el afán de cumplir metas de cobertura, bajas frente a los déficits.

Concentración del ingreso, inequidad frente a las oportunidades del desarrollo, se profundiza la brecha entre ricos y pobres, éste factor agudiza los conflictos socio políticos y territoriales.

3. LA INSTITUCIONALIDAD

La política de vivienda está rezagada en los procesos de descentralización, participación y concertación social, es de enfoque sectorial, cortoplacista y marcada dependencia del instrumento financiero del subsidio directo a la demanda; para el desarrollo municipal y regional, se dificulta la acción coordinada de los actores del sistema nacional de vivienda y la aplicación de los instrumentos de reforma urbana y rural.

Bajo nivel de desarrollo en metodologías de planeación y gestión, atraso en el proceso de modernización institucional: organización funcional y fragmentada, persisten prácticas coyunturales y discontinuas, sin unidad de propósito ajustado a las nuevas relaciones entre el Estado y la Sociedad Civil.

CAPITULO 51. LA POLÍTICA DE VIVIENDA

1. SIGNIFICADO DE VIVIENDA.

Se entiende como bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas, vitales y existenciales; es condición fundamental para el desarrollo de la persona, la familia y la socialización; dinamiza las actividades productivas y es indicador del umbral espiritual de la cultura, factor de identidad y arraigo. La vivienda así, es concebida como la unidad casa y entorno.

La necesidad de la vivienda trasciende el reduccionismo básico para la subsistencia de refugio y alojamiento, resuelta materialmente con el techo, ésta es altamente compleja y determinante en la formación del capital humano y social, alude a las condiciones de dignidad, las formas de habitar y de transformar el espacio que se construye, de relacionarse en lo privado y en lo público, dimensión que educa, forma y reforma a los seres que habitan.

La resolución de las necesidades de la vivienda son altamente sinérgicas, en tanto contribuyen a la satisfacción de otras necesidades en salud, seguridad y convivencia, protección, organización y participación, ocio y creatividad.

2. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Además de lo dispuesto por el Plan Nacional de Desarrollo, en el municipio de Melgar se entiende como la destinada a satisfacer las necesidades habitacionales de las familias que por su vulnerabilidad económica y social, se encuentran en condiciones de debilidad manifiesta. Concreta el principio de la justicia social y el valor civil de la solidaridad y debe contar con condiciones de habitabilidad, adoptadas como estándares de calidad para la ciudad, que permitan la adecuada formación del ciudadano, el desarrollo de la familia y las comunidades, la generación y consolidación en el tiempo de tejidos de barrio integrados, integrales e integradores.

El derecho social, económico y cultural a una vivienda digna, es inherente a la condición humanística, antropológica y política, que reconoce la desigualdad social e inequidad en el acceso a las oportunidades y beneficios del desarrollo, comprende una responsabilidad pública o colectiva.

3. CALIDAD DE LA VIVIENDA.

Asociada a la unidad casa - entorno y a la función que cumple en el sistema urbano - rural.

Condiciones del entorno.

Requiere la interacción de todos los atributos urbanos e interdependencia con zonas funcionales o subcentralidades a escala zonal y revaloración del barrio como unidad mínima espacial de gestión social y política; son variables claves la localización y valoración del patrimonio ambiental y cultural, libre circulación y apropiación del espacio público, uso apropiado de tecnologías, regularización urbanística de los barrios y control de la densidad acorde con la capacidad de soporte.

La casa como unidad privada, debe garantizar a la familia formas alternativas de tenencia y en la edificación, accesibilidad, calidad locativa en las condiciones de salubridad como iluminación, ventilación, servicios públicos domiciliarios y espacio adecuado según número de personas, calidad constructiva, estabilidad estructural y seguridad en los materiales.

En la vivienda rural, se diferencian tipologías: vivienda campesina algunas veces como unidad productiva, vivienda suburbana y vivienda campestre o parcelación de recreo como segunda vivienda de la población urbana; en todos los casos es atributo el patrimonio ambiental y cultural, el saneamiento básico, la disponibilidad de servicios de energía, agua potable, tratamiento de aguas residuales, las condiciones de habitabilidad de la casa, el acceso y conexión con la red vial y las centralidades urbanas.

CAPITULO 52. SUSTENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

1. COMPONENTE URBANO

La contribución de la política de la vivienda al proyecto colectivo de ciudad, estará en el mejoramiento de las condiciones de vida, la generación de oportunidades de desarrollo con sostenibilidad, la consolidación de barrios abiertos, respetuosos de su patrimonio ambiental, urbano y cultural, referentes para la configuración de redes de vecindad, solidaridad, con un espacio público propicio para el encuentro, con la posibilidad de transitarse a pié y vivenciarse calle a calle con seguridad.

La acción conjunta de todos los actores del desarrollo, debe hacerse sobre una declaración de principios y valores como justicia, equidad y solidaridad, a fin de garantizar las condiciones necesarias para la convivencia, la integración y cohesión social; la construcción de consensos desde los acuerdos de barrio, zonales y de ciudad, la participación y el reconocimiento de los derechos sociales y económicos, deben ser el fundamento de una nueva relación entre el Estado y la Sociedad, el reto es el cambio institucional y en las formas de gobierno.

2. BASES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

Los criterios rectores de la política de la vivienda articulan objetivos de desarrollo económico y social con la dimensión territorial, y comprenden las directrices y parámetros para la formulación de planes parciales y macroproyectos.

La vivienda se interconecta con las políticas sociales: salud, educación, mujer y familia, políticas económicas de productividad, empleo e ingresos; políticas ambientales y urbanas en especial las dirigidas al suelo.

La familia sujeto esencial de la política de la vivienda, donde la vivienda es el medio para su desarrollo, debe considerar la dimensión antropológica y social, reconociendo las diferentes formas de habitar y de organización familiar, distinguiendo entre patrones culturales y de miseria, estilos de vida y condiciones que contribuyan a la socialización.

Generar igualdad de oportunidades y condiciones necesarias para la satisfacción de necesidades habitacionales de la población más vulnerable social y económicamente; perspectiva de género, condiciones de asequibilidad y oferta adecuada de suelo urbanizado.

Los criterios de selección de la población objetivo de vivienda social, serán los de NBI y línea de pobreza LP que registra el sistema de información SISBEN, además de los de necesidades humanas insatisfechas NHI, para cualificar y organizar la demanda potencial.

Los procesos de planeación y gestión se basarán en el principio de participación de los actores del desarrollo y se conformará el sistema de soporte institucional de la política de la vivienda, para la acción conjunta e intersectorial.

Respaldo a la iniciativa de las organizaciones comunitarias, sociales y empresariales con prioridad a la sostenibilidad de procesos de convivencia.

Acción intersectorial e interinstitucional para la atención integral a la familia y las organizaciones comunitarias, la consolidación de núcleos vecinales, barrios y veredas, articulación social y espacial.

Integralidad en los proyectos habitacionales e integración del proyecto con su entorno, atención a las condiciones especiales de la población discapacitada, adecuada gestión ambiental, heterogeneidad o mezcla de población destinataria y usos compatibles con el residencial, que permitan disminuir el efecto de segregación y especialización.

El barrio es el eje de actuación territorial en zona urbana y el corregimiento en zona rural; la gestión del suelo, la calidad e incremento en la productividad urbana, debe garantizar equilibrio regional y zonal en los atributos del desarrollo territorial: vivienda y servicios públicos domiciliarios, vías y transporte, centralidades económicas y de servicios sociales y culturales, espacio público y ambiental adecuado para el asentamiento humano.

El barrio en la zona urbana es la unidad mínima territorial del asentamiento, objetivo de consolidación e integración a la ciudad, unidad de gestión político administrativa y social, dentro del sistema general de planeación y gestión; de ahí la importancia en el ordenamiento espacial y vínculos con los subcentros, zona y centralidad de ciudad y región.

La localización de los proyectos de VIS al interior del territorio de Melgar, consultarán además de los lineamientos generales de la política de la vivienda, los atributos de calidad y capacidad instalada de servicios y déficits acumulados en la zona, comuna o corregimiento donde se emplazan, de tal manera que no agudicen la situación problemática, debe prevalecer el criterio de productividad urbana en la ocupación del suelo, incrementando los índices de aprovechamiento y

permitiendo una mayor densidad en vivienda, dada su dotación con infraestructuras en servicios públicos, vías e infraestructura, aquellas zonas con escasez de tierras urbanizables, la tipología predominante de vivienda debe ser multifamiliar; los que presentan baja densidad de ocupación y reserva de zonas para expansión, podrán optar por tipologías unifamiliares y lotes con servicios.

CAPITULO 53. DE LOS OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

1. OBJETIVO GENERAL

En Melgar la vivienda se constituye en factor de desarrollo social, económico y territorial que contribuye con la equidad al logro de la paz, la integración y consolidación de los asentamientos humanos en la construcción del proyecto colectivo de ciudad deseada, para una mejor calidad de vida, mediante procesos de gestión público, privada y comunitaria.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Ampliar cobertura en necesidades habitacionales y elevar los estándares de calidad y productividad urbana, consolidar los asentamientos e integrar los social y espacialmente, dar prioridad a intervenciones de mejoramiento, renovación urbana, redesarrollo y consolidación de la ciudad existente, propiciando y respetando la construcción de consensos sociales.

Otorgar prioridad a la atención de las comunidades con mayor vulnerabilidad socioeconómica de la periferia, zonas de frontera y centro de ciudad, generando condiciones de acceso a una vivienda digna.

CAPITULO 54. ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

1. SOBRE COBERTURA Y CALIDAD

Orientadas a atender los déficits cuantitativos y cualitativos, las necesidades de nueva vivienda, el mejoramiento integral de la vivienda existente, la reubicación por riesgo y la legalización integral de predios en el contexto de los barrios del casco urbano.

2. LAS MODALIDADES DE DESARROLLO PROGRESIVO.

Con apoyo a iniciativas comunitarias o asociativas, prioritariamente para proyectos de reubicación; éste proceso se asume en un horizonte de consolidación a 6 años, donde la primera fase la constituyen las obras de urbanismo, como los servicios públicos, vías y paisajismo, la reserva de zonas para el equipamiento social y la estructura de las edificaciones con seguridad sismorresistente, los puntos fijos de acceso, baños, cocinas y el cerramiento de las destinaciones habitacionales. La segunda etapa corresponde a la dotación de los equipamientos sociales. En las modalidades de tipología bifamiliar, con apoyo a iniciativas comunitarias o asociativas, y posibilidad de ejecución por autoconstrucción; con un plazo de consolidación a 6 años, donde la primera fase la constituyen las obras de urbanismo, la reserva de zonas para el equipamiento social y un loteo mínimo con unidad básica y diseños estructurales y arquitectónicos, que posibiliten en el tiempo densificación a tipología trifamiliar por adición sin detrimento de la calidad. La segunda etapa corresponde a la dotación de los equipamientos sociales. El área propuesta para desarrollos de Vivienda de Interés Social dentro del Área de Expansión Urbana se define en el mapa No.5 De Zonificación Urbana Proyectada.

3. PROYECTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Proyectos habitacionales en suelo de expansión y en área urbana por desarrollar.

Está orientada a satisfacer los déficits cuantitativos y generar un modelo de ocupación del suelo a partir de nuevos desarrollos urbanísticos, con atributos de calidad y tecnología apropiada que garanticen el uso eficiente del suelo, la función ecológica y social de la propiedad.

En los proyectos habitacionales se destinará un porcentaje mínimo de las soluciones habitacionales para vivienda de interés social, estas pueden sufrir variaciones dependiendo de las características de proyecto, con incentivos para usos mixtos, y utilización de los instrumentos de planeación y gestión contemplados en ley 388 de 1997. Identificará oportunidades de gestión mixta, donde el municipio participe con operadores urbanos así como con los propietarios de los predios a desarrollar y constructores privados.

En suelo de expansión, podrán plantearse proyectos de reubicación para familias asentadas en zonas de riesgo no recuperable, con prioridad y término fijado por Sistema Municipal De Prevención Y Atención De Desastres, bajo la modalidad de desarrollo progresivo, aplicando el Subsidio Familiar de Vivienda del INURBE y complementariamente el Subsidio Municipal.

4. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS.

Busca superar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en los asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, en periferia y alrededores del centro de ciudad, en zonas de riesgo recuperable, en deterioro progresivo y susceptible de un proceso de consolidación y recuperación.

El objetivo específico es superar prioritariamente carencias en el entorno: servicios públicos domiciliarios, espacio público, vías, transporte y equipamiento social, ello implica estrategias de coordinación intersectorial, también actuar en la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la casa a través del apoyo a las familias, mediante procesos asociativos.

La acción se focaliza en zonas de pobreza, donde se contribuya con los procesos de integración y convivencia, serán actuaciones urbanas integrales de alcance zonal.

5. LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

Es una acción integral dirigida a los predios, para disminuir la ilegalidad en la tenencia, en el proceso de urbanización, la construcción de las edificaciones y las relaciones de copropiedad, con el espacio privado y el espacio público. Busca hacer efectivo el derecho a la propiedad, la consolidación del patrimonio familiar, estimular el sentido de pertenencia y arraigo de las comunidades con su territorio. Un efecto esperado es la disminución de los conflictos asociados a la propiedad y la multiplicación de acciones de mejoramiento de la casa, contribuyendo al desarrollo económico y social de la ciudad.

En concordancia con los principios de la ley 388/97, el enfoque de la política de la vivienda dirigida al mejoramiento integral, a la consolidación y a las zonas de expansión, se fundamentará en la intervención y fortalecimiento de lo público, como bien común, generador de ciudad y ciudadanía.

6. LA REUBICACIÓN DE FAMILIAS.

Por factores de riesgo no recuperable o por desarrollo de obras de interés general se efectuará preferiblemente en el entorno de barrio y zonal al cual pertenecen, para no desarticularlas de sus redes sociales, mediante procesos de adquisición de vivienda usada, subdivisión, redensificación y desarrollos urbanísticos progresivos.

Las áreas de protección ambiental desalojadas que sean de riesgo no recuperable para el asentamiento humano, deben ser tratadas en forma simultánea con el proceso de reubicación y como componente estratégico del proyecto, dicho suelo deberá ser apropiado como espacio público efectivo, con alta valoración ambiental.

En el corto plazo efectuar los estudios de microzonificación para las zonas susceptibles de recuperación para la urbanización y determinar por el municipio a través de las entidades encargadas, la prioridad de la reubicación de las no recuperables, con base en criterios de temporalidad, vulnerabilidad y amenaza, en coherencia con los recursos destinados para tal fin.

En los asentamientos afectados por obras de infraestructura urbano- regional soportes del desarrollo económico, las acciones en materia de la vivienda estarán dirigidas a la mitigación del impacto y a la reubicación de los asentamientos que sean desplazados, garantizando los derechos de los habitantes. Proyectos de tipo vial en el corto plazo es el túnel del boquerón y la ampliación de la carretera Panamericana y la construcción de la variante urbana.

ARTICULO 97. Estrategias de productividad urbana

1. CONSOLIDACIÓN

A partir de la capacidad instalada de infraestructura y servicios, se generarán, se cualificarán o se ordenarán, las condiciones necesarias de habitabilidad de las zonas definidas con este tratamiento, de acuerdo con el nivel de consolidación planteado para cada una.

En las zonas identificadas con potencial de densificación, podrá optarse por procesos de subdivisión predial, adición y sustitución. Se desarrollarán programas como, rehabilitación y banco de vivienda usada para subdivisión de predios. Ambas estrategias contribuyen a la cualificación del parque inmobiliario de la vivienda a través del mejoramiento de las estructuras con especificaciones sismorresistentes, estructura predial apropiada y condiciones locativas de habitabilidad, iluminación, ventilación y distribución del espacio privado.

2. RENOVACIÓN DE LOS BARRIOS DEL CENTRO URBANO.

Control de los factores de expulsión de población residente y atracción de nuevos pobladores, valoración patrimonial de los entornos urbanos, cualificación del espacio público y potencialización de los equipamientos e infraestructuras instalados, generando un proceso de valorización y cambio en el uso y ocupación del centro.

CAPITULO 55. LA ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

Se trata de acercar la demanda potencial de vivienda de interés social a la demanda efectiva y de concretar el principio de equidad con eficiencia y eficacia en la redistribución, se generaran las condiciones de acceso desarrollando las políticas de financiación, que integren los diferentes instrumentos entre sí: ahorro programado, subsidio directo a la demanda del nivel nacional y

municipal, el crédito; atendiendo las necesidades de acuerdo con las singularidades de la población objetivo.

El instrumento del subsidio directo e indirecto para la vivienda de interés social de orden municipal y complementario al nacional, se basará en sistemas de información transparentes ordenadores de la demanda potencial. Se aplicará en forma diferencial, teniendo en cuenta el perfil socioeconómico de las familias y las líneas estratégicas o programáticas.

CAPITULO 56. ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN

Configuración del sistema municipal de vivienda de interés social.

El Sistema Nacional de VIS concebido en la ley 3 de 1991, requiere ajustes en el marco de las competencias locales. En la instancia municipal y según las competencias, se debe configurar el Consejo Municipal de Desarrollo Territorial y los Comités Técnicos Municipales, el primero en coordinación colegiada y el segundo por cada organismo municipal de vivienda o Fondos de vivienda de interés social FOVIS.

El sistema es el mecanismo de concertación pública entre gobierno, empresarios, sector solidario y comunitario, en la búsqueda de consensos en los procesos de planeación y gestión, para la identificación de prioridades y compromisos de cada actor.

Concertar la creación del fondo municipal de vivienda de interés social.

Para coordinar el Sistema Municipal y promover la oferta de suelo urbanizado y de nuevos proyectos habitacionales de Interés Social.

Un criterio de compensación sería la mayor participación sobre la población objetivo del proyecto para el municipio donde se localice. El fondo actuaría para el déficit cuantitativo y la reubicación por riesgo ambiental, implica hacer un análisis de fuentes y recursos para configurar su patrimonio.

ARTICULO 98. Posibilidades de Reubicación de viviendas.

En Melgar se presenta el surgimiento de barrios subnormales e invasión de terrenos dentro del perímetro urbano, en las rondas del Río Sumapaz y las quebradas la Melgara, la Guaduala, la Madroñala, y todas las demás que irrigan el área urbana, por múltiples causas como son el elevado costo de los terrenos aptos para la urbanización, al desplazamiento forzado de habitantes de los sectores rurales de otras zonas del país por causa de la violencia o de la propia situación de marginalidad en que se encuentran, a la ausencia de un estricto control por parte de las administraciones municipales al fenómeno de la invasión de terrenos y a la falta de voluntad política de parte de los gobiernos para implementar proyectos que cubran la población con más alto índice de necesidades básicas insatisfechas.

Por otra parte, los fenómenos naturales y la continua deforestación y explotación indiscriminada de los recursos naturales que con prácticas agrícolas desmedidas aumentan la concentración de población en el centro urbano en lugares de alta vulnerabilidad por erosión o inundación y carentes de servicios públicos.

En el Municipio existe una cifra cercana a las 80 viviendas reportadas en zonas catalogadas como de alto riesgo que necesariamente deben ser reubicadas, haciéndose necesario que se haga un estudio por parte del municipio que identifique claramente su problema, para dar una aproximación de las áreas de crecimiento urbano que se requeriría, como también la cobertura de servicios que se necesitaría para estos futuros desarrollos.

CAPITULO 57. LA VIVIENDA NUEVA.

El déficit cuantitativo de vivienda, se ve reflejado principalmente en las familias que tienen ingresos inferiores a los tres salarios mínimos, que por su limitada capacidad de endeudamiento, difícilmente pueden acceder a programas que no contemplen el doble subsidio de vivienda del que habla la nueva política de vivienda, en donde el municipio tiene la responsabilidad de implementar programas con el apoyo del subsidio proveniente de la nación.

Teniendo en cuenta la estadística levantada con la encuesta Sisben, en lo referente a la tenencia de la vivienda según los estratos socioeconómicos presentes en la muestra deja en claro los siguientes aspectos.

De las 16409 personas de la muestra, al 27.3 % vive en vivienda propia, el 41.5 % lo hace en vivienda en arriendo y el 31.2 % en otras formas de tenencia, como se corrobora es mayoritaria la forma de tenencia en arriendo comparada con la cifra existente para el departamento del Tolima que es de 27 % en arriendo.

Para la vivienda en propiedad en el municipio la cifra de propietarios es de 27.3 % cifra demasiado baja en comparación con la misma para el departamento que es de 62.1 %, y para otras formas de tenencia en el municipio se llega al 31.2 % contra un 9.3 % de este mismo indicador en el departamento, es decir, se encuentran aquí cifras muy disímiles cuando se trata de comparar la situación general de los municipios en el Tolima respecto a la situación particular del municipio de Melgar.

Para el caso de los estratos socioeconómicos, el estrato 1 reporta la mayor cifra en cuanto a vivienda propia con un 45,8 %, en vivienda en arriendo es el estrato 3 el que mayoritariamente la utiliza con un 56,3 % de los datos, en todos los estratos, a excepción del 3, la vivienda en arriendo es mayoritaria frente a las demás formas de tenencia. Se hace la observación del estrato 6, el cual está representado solo con el 0,8 % de los datos pero en el cual el 91,2 % corresponde a otras formas de tenencia. Esta categoría de tenencia es mayoritaria para los tres estratos más altos a saber, los estratos 4, 5, y 6.

En los datos generales para el departamento cerca del 27 % del número total de familias vive en arriendo, lo que aproxima a las 1600 unidades de déficit, por este concepto.

CAPITULO 58. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL

La actual política de vivienda, no contempla el mejoramiento de vivienda urbana y no ha definido aún el programa de mejoramiento de vivienda rural, pero esto no exime a los municipios de la responsabilidad de establecer políticas locales que mejoren la calidad de la vivienda, tanto en la ciudad, como en el campo.

Este mejoramiento de vivienda debe ir necesariamente ligado a la cobertura de servicios públicos en los municipios, y esto arroja un 4 % de las viviendas en el municipio, con carencia de energía eléctrica, sin acueducto el 19,9 %, sin alcantarillado el 32 %.

Se ve una distribución por municipio, de hogares con altos índices de NBI, reportándonos un 3,4 % del total de las viviendas son en techo de paja o cartón, un 11,2 % con piso en tierra, un 24,3 % con paredes en materiales de desecho o bahareque.

CAPITULO 59. MEJORAMIENTO DEL ENTORNO

La carencia de un entorno ambiental en la mayoría de los planes y programas de vivienda social, motivado por los costos que para el proyecto representa, se refleja en la ausencia de zonas verdes, espacios para recreación pasiva y activa, servicios complementarios a la vivienda, y obliga que los habitantes de un barrio tengan que realizar desplazamientos en busca de estos servicios.

ARTICULO 99. Áreas necesarias por habitante

La población presenta una significativa deficiencia entre la oferta existente de espacios públicos y las demandas de los habitantes. Una aproximación no actualizada indica que en Melgar existen aproximadamente 1.04 m² de áreas libres por habitante, lo que es muy bajo en comparación con el índice de 15 metros cuadrados como meta a procurar por las áreas urbanas de Colombia, definido por el gobierno nacional mediante Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998.

Pasamos a ilustrar la distribución cuantitativa actual de la dotación de espacios públicos y áreas libres de las distintas zonas del área urbana de la ciudad.

Para la recreación y el esparcimiento, la población de Melgar carece de grandes áreas con jerarquía de primer orden que posean carácter diverso, como son parques ecológicos, recreativos, culturales y deportivos. En la escala de ciudad solo tenemos un polideportivo con un área total de 17600 m², a nivel zonal o de barrio no se cuenta con una red de áreas libres como parques, zonas verdes, plazas, plazoletas y áreas deportivas que cumplan con los requerimientos de la población.

ARTICULO 100. Demandas de espacio público

Tomando en consideración las proyecciones definidas para la ciudad de Melgar al año 2009 (horizonte del plan), la población esperada es de 33.663 habitantes, lo cual genera una demanda adicional de espacio público para aproximadamente 600 nuevas personas por año, además de cubrir el déficit actual. Del análisis del crecimiento de la población por rangos de edad, se deduce que la población menor de 15 años se mantendrá alrededor del 22.5%, mientras que el rango de personas mayores de 50 años crecerá levemente a un 4.4%, aspecto que no implicará consideraciones adicionales a las de ubicación y cubrimiento en el momento de definir prioridades de adecuación de espacios públicos existentes o de generar nuevos.

CAPITULO 60. CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

1. LO AMBIENTAL

Indudablemente el espacio público actúa como punto de encuentro y entre el ambiente natural y el ambiente artificial, de su consumo y destinación depende el mantenimiento de la oferta ambiental

que requieren los pobladores de cualquier territorio. Bajo tal criterio, el carácter estratégico que se le otorgue cómo soporte de vida será determinante para la sostenibilidad ambiental del territorio.

De cualquier manera, de los casos anotados, es claro el papel que juega la generación y consumo de espacio público como factor de presión determinante de las condiciones ambientales de un territorio. De ahí que su tratamiento no pueda realizarse sin consideraciones ambientales.

Para el caso específico de Melgar, las condiciones de configuración, tamaño y desarrollo urbanístico de la ciudad hacen indispensable la consideración de las funciones ambientales del espacio público, como factor clave para la restauración del medio, depuración de CO₂, mitigación de ruido, mejoramiento del microclima, embellecimiento del paisaje y conservación del patrimonio natural.

El mínimo valor que hoy desafortunadamente presenta el espacio público en la ciudad repercute enormemente en su deterioro ambiental. Las principales causas de este deterioro son:

La densificación urbana y los cambios de uso que eliminan antejardines y zonas arboladas y verdes públicas.

La ampliación del sistema vial que no considera los elementos verdes y áreas residuales como un conjunto integral.

La ocupación indebida e inadecuada del espacio público en forma permanente o transitoria.
El uso desmesurado e indiscriminado de la publicidad exterior visual.

La construcción de equipamientos que eliminan zonas verdes y transforman las áreas libres abiertas en espacios con acceso restringido con un solo propósito.

La invasión de las rondas de quebrada con construcciones.

La instalación inadecuada de amoblamiento urbano por parte de particulares y empresas de servicios públicos.

Deterioro del paisaje, deforestación y secado de cuerpos de agua.

2. ARBOLADO URBANO DE SOMBRÍO.

Uno de los valores más importantes observados en la zona urbana propiamente dicha, es la riqueza de especies de sombrío que una vez existieron en el entorno urbano. De manera lamentable este valor recreativo, escénico y de amenidad urbana se está perdiendo. Originalmente la ciudad se diseñó con vías amplias con zonas verdes y arbolado de sombrío.

3. LO CULTURAL

La dimensión cultural y patrimonial está implícita en las características que presenta el espacio público en una sociedad en cuanto éste refleja pautas de conducta, concepciones del mundo y de la sociedad, que se traducen en formas de ocupación del territorio que privilegian, armonizan o contraponen intereses individuales y/o generales.

Sin embargo, no por ello puede considerarse el espacio público como un producto inerte de la cultura, pues este es dinámico e interactuante con la sociedad que lo genera, propiciando la formación de nuevas pautas de conducta, de valores y de identidades en tanto referente esencial en la vida cotidiana de la sociedad.

El espacio público de la ciudad ha perdido su poder de convocatoria y se ha convertido en el escenario donde se expresan todos los conflictos y carencias sociales y económicas de una población marcadamente heterogénea. De manera especial, el centro de la ciudad y sus zonas periféricas evidencian las mayores dificultades y problemas inherentes a la administración y control de la utilización del espacio público.

4. LA POBLACIÓN OBJETIVO

En la dotación de espacios públicos en la ciudad no se ha generado una oferta equilibrada en el territorio. Por tanto, las zonas más deficitadas deben constituirse en objetivos prioritarios de actuación en este campo, al igual que el centro tradicional y representativo, dado su carácter de patrimonio y sitio de convocatoria colectiva general. Adicionalmente, para suplir adecuadamente las necesidades de la comunidad, se hace necesario considerar la variable de la edad de la población a la cual sirve, tanto el número como en tipos de edad, lo que implica la planificación del manejo, adecuación y dotación en función a las necesidades cuantitativas y cualitativas de los grupos más representativos.

CAPITULO 61. FORMULACION VIAL URBANA

La aplicación de las soluciones planteadas en este capítulo supone el cumplimiento de las condiciones de crecimiento y expansión tanto de las poblaciones fija y flotante, como de las áreas construidas propuestas en este estudio. Por ello se considera que la ejecución se debe hacer en diferentes etapas y plazos, divididos en períodos de tres (3) años.

Los criterios básicos sobre los cuales se desarrollan las soluciones en el área urbana son:

1. Existen sólo dos vías erias principales cuya área aferente recoge el volumen vehicular del centro de la ciudad en la zona norte limitada por las carreras 15 y la carrera 28 entre las calles 10 y la vía Panamericana. En la zona sur comprende las carreras 29 a 52 entre la Avenida Rojas Pinilla y la calle 7.
2. El Oriente y el Occidente se comunican con el centro únicamente a través de una vía principal cada uno, sobre la cual se transitan vehículos provenientes de otros municipios.
3. Al casco urbano ingresan vehículos que se dirigen a otros municipios y no hay una conexión que disminuya su flujo disminuyendo la calidad de vía de la población fija y flotante.
4. Existe un turismo creciente hacia la zona Occidente por la vía a Carmen de Apicalá, con nuevas construcciones alrededor de este municipio.
5. La zona sur entre carreras 10 y 36 A se pueden considerar aisladas del resto de la ciudad. Igual situación se aplica a la zona Oriente.

6. La variante que construirá el Instituto Nacional de Vías disminuirá el tráfico por la actual Avenida Rojas Pinilla habilitándola para usos urbanos.
7. La estructura organizacional de las autoridades de obras públicas, planeación y manejo de tránsito es inadecuada para las características del municipio.

ARTICULO 101. Objetivos y estrategias.

A partir de las premisas anteriores los problemas se resolverán en TRES fases así:

1. FASE I.

Durante los próximos tres años se deberán ejecutar las estrategias vinculadas a los siguientes DIEZ (10) objetivos para el sector urbano desarrollados más adelante:

- a. Mejoramiento de vías perimetrales.
- b. Construcción de vías arterias.
- c. Mejoramiento de malla interna.
- d. Mantenimiento de intersecciones.
- e. Vías peatonales.
- f. Señalización y tránsito.
- g. Ordenamiento de transporte público.
- h. Ordenamiento de estacionamientos.
- i. Construcción de terminal de transportes
- j. Mejoramiento institucional.

FASE II.

En el lapso de TRES (3) años comprendidos entre los años 2004 – 2006 se deberá continuar con el desarrollo de los objetivos Nos. 2 y 5 en el sector urbano.

FASE III.

A partir del año 2007 se propone la construcción de una vía envolvente de todo el casco urbano.

CAPITULO 62. FASE I

ARTICULO 102. Mejoramiento de vias perimetrales.

OBJETIVO GENERAL.

Mejorar la conexión entre las vías perimetrales .³

ESTRATEGIAS.

1. Mejorar la conexión del Barrio 17 de Enero con la vía Panamericana así:

³ Ver Capítulo de Perfiles Viales

1. Mejorar la superficie y ampliar la actual vía que penetra por Villa Yudy.
2. Mejorar la superficie y ampliar la actual vía que conduce al Acueducto – Vereda La Cajita.
3. Conectar estas dos vías a la altura del Barrio 17 de Enero mediante la construcción de una vía transversal de aproximadamente 1 km.
4. Conectar esta vía por el extremo oriente del barrio con la vía a Icononzo utilizando el anillo local actualmente existente.

ARTICULO 103. Esquema de solución.

1. Debe observarse que dado que existe una zona de reserva forestal y otra de desarrollo en la misma área territorial la vía diseñada no debe penetrar la primera de esas áreas.
2. Mejorar los accesos entre la Vía a Icononzo y la carretera Panamericana a la altura de las carreras 10 y 12, haciendo la construcción de los tramos inexistentes y rectificando los existentes especialmente sobre la carrera 12

ARTICULO 104. Construcción de vías arterias.

OBJETIVO GENERAL.

Construcción de una vía arteria paralela a la calle 7 y a la Avenida Rojas Pinilla y que conecte la vía a Icononzo y la vía a Carmen de Apicalá.

ESTRATEGIAS.

1. Mejorar la continuidad de la calle 11 frente al condominio El Edén con las siguientes acciones:
 - i. Derribar el muro que separa el condominio y el Hotel La Colina.
 - ii. Prolongar la calle 11 hacia el nor-oriente hasta conectar la calle 8 (Avenida CAFAM), frente a la actual discoteca El Bosque, construyendo un puente vehicular sobre la Quebrada La Melgara.⁴
 - iii. Ampliar la vía hasta para lograr el perfil definido en el Capítulo 3.
 - iv. Prolongar la calle 11 hacia el sur-occidente así:
 - Cruzar el club de CADENALCO desde la Calle 11 por su vía de ingreso hasta su parqueadero.
 - Construir la continuación de la vía desde el parqueadero hasta conectar la vía actualmente existente en la urbanización Los Almendros y que pasa frente al Balneario Las Cataratas.
 - Ampliar esta vía hasta comunicarse con la carrera 36 A y desembocar en la vía a Carmen de Apicalá.
 - Construir y señalizar la intersección de este punto.
2. Adecuación de vías y de superficies en la zona de Barrios Unidos.

⁴ El puente deber ser coherente con el ancho definido en el Objetivo No.1 de la etapa de SEIS años. Ver PERFILES VIALES.

ARTICULO 105 . Figura solucion vial

SOLUCION VIAL



La línea roja indica la habilitación de la nueva arteria mediante el desarrollo de las actividades mencionadas anteriormente y cuya realización se preverá para los años 2001 – 2003.

ARTICULO 106. Mejoramiento de malla interna

OBJETIVO GENERAL.

Recuperación de las áreas efectivas de las vías.

ESTRATEGIAS.

1. Recuperación de las superficies de rodadura y mejoramiento de las estructuras.
2. Pavimentación de las vías que cuentan con estructura hasta la sub-base.

3. Ejecución de campañas de limpieza y cerramiento de lotes que tienen frente sobre las vías y que disminuyen el ancho útil de las mismas.
4. Adecuación de los sistemas de drenaje.
5. Construcción de los sardineles para delimitar las áreas viales.
6. Eliminación de factores de invasión de las vías: estacionamientos en vía, vendedores ambulantes, circulación de peatones, raíces de árboles, etc.
7. Ensanchar los puentes vehiculares sobre las quebradas.
8. Construir un puente de uso mixto vehicular y peatonal sobre la carrera 25 para acceder a la Calle 11 desde la margen derecha de la Quebrada La Melgara.
9. Construir un puente de uso mixto vehicular y peatonal sobre que conecte la Urbanización Acapulco para acceder a la Carrera 36 A desde la margen derecha de la Quebrada La Melgara.
10. Conectar la Calle 10 con la Avenida Cafam.

ARTICULO 107. Mantenimiento de intersecciones.

OBJETIVO GENERAL.

Mejorar las condiciones de visibilidad y de señalización de las intersecciones viales especialmente sobre las vías arterias.

ESTRATEGIAS.

1. Instalar semáforos a la entrada al casco urbano por la carretera Panamericana en el punto donde se intersectan la Calle 7 y la Avenida Rojas Pinilla y en el cruce de la carrera 26 con las calles 7 y la Avenida Rojas Pinilla.
2. Eliminar todos los objetos que perjudiquen la visibilidad e impedir el estacionamiento de vehículos en los cruces.
3. Instalación de señales en todos las intersecciones de prioridad y en las intersecciones semaforizadas.

ARTICULO 108. Vías peatonales.

OBJETIVO GENERAL.

Construcción y/o mejoramiento de andenes y puentes peatonales para permitir el adecuado flujo de los peatones.⁵

ESTRATEGIAS.

⁵ Las acciones se deben ajustar a los perfiles del capítulo PERFILES VIALES.

1. Recuperación de los andenes invadidos por el comercio formal e informal.
2. Unificación de los diseños y construcción de los andenes mediante normas que obliguen a mantener los niveles y los tipos de material utilizados.
3. Unificación o eliminación de las cubiertas de las fachadas sobre los andenes.
4. Construcción de puentes peatonales sobre la Quebrada La Melgara en las Calles 9 y la carrera 21.
5. Puente de uso mixto vehicular y peatonal sobre la carrera 25.
6. Puentes de exclusivo uso peatonal sobre las carreras para unir el Barrio Sicomoro y la Avenida Rojas Pinilla.
7. Definición de días y horarios para el uso de vías exclusivamente peatonales como en el caso de la vía a CAFAM y alrededor del parque central, con adecuación de alamedas.

Comentario: Verificar en terreno.

ARTICULO 109. Señalización y tránsito.

OBJETIVO GENERAL.

Ordenar el sentido de circulación vehicular y proveer las ayudas necesarias a los conductores.

ESTRATEGIAS.

1. Definir los pares viales dando uso en un solo sentido a las carreras, de forma tal que desemboquen y crucen las vías arterias girando en el sentido de las mismas.
2. Instalación de señales en todas las intersecciones de prioridad y en las intersecciones semaforizadas.
3. Señalizar las bahías de estacionamiento en el sentido al flujo vehicular para evitar las congestiones en las operaciones de entrada y salida.
4. Instalación de señales informativas referentes a los sitios turísticos de importancia y sobre las áreas institucionales.
5. Eliminación de todas las señales de carácter privado que distraigan o confundan a los conductores.
6. Mejorar la señalización dentro del perímetro municipal.

ARTICULO 110. Pares viales

Los pares viales deben aplicarse a las vías transversales a las arterias principales: Rojas Pinilla y Calle 7ª.

La Calle 7ª debe conservar la doble vía hasta las carreras que tienen separador central (CARRERAS 20 a 33) y entre ellos debe tener un solo sentido hacia el Oriente.

Las Calles 6ª y 8ª deberán tener sentido contrario a la Calle 7ª.

Los cruces peligrosos que se formen a partir de esta determinación deben ser semaforizados y señalizados.

Comentario: El acuerdo de ordenar la definición de los p en un término fijo.

ARTICULO 111. Ordenamiento del transporte publico

OBJETIVO GENERAL.

Ordenar el uso del suelo por parte de los transportadores públicos.

ESTRATEGIAS.

1. Desplazar los taxis, busetas y camperos que se estacionan alrededor del parque central.
2. Limitar el número de vehículos que se pueden estacionar en el centro de la ciudad.
3. Adquirir y dotar un área suficiente para dar cabida a estos vehículos alrededor de la actual área institucional.
4. Establecer mecanismos de identificación para los vehículos autorizados.
5. Definir los paraderos para las busetas y camperos a lo largo de las vías de la ciudad con la dotación adecuada para comodidad y seguridad de los pasajeros.
6. No permitir estacionamiento de busetas en las zonas sur y norte de la ciudad específicamente sobre el centro.

ARTICULO 112. Ordenamiento de estacionamientos.

OBJETIVO GENERAL.

Ordenar el uso del suelo para facilitar el estacionamiento de vehículos en las zonas de alta afluencia vehicular.

ESTRATEGIAS.

1. Las medidas aquí sugeridas serán aplicadas a la franja comprendida entre las calles 6 y 8 entre carreras 20 y 35, en razón a que son las de mayor congestión. Igualmente se aplicarán a la prolongación de la calle 11 explicada anteriormente.
2. Sobre las carreras con ancho mayor a 7,5 mts. destinar una franja exclusiva y señalizada para la ubicación de los taxis, pero garantizando que no haya presencia de vendedores ambulantes y facilitando baños para los conductores.

- a) Adquirir lotes baldíos alrededor del centro para habilitarlos como parqueaderos de vehículos particulares en las épocas de alta temporada, incentivando a los propietarios de los lotes con medidas fiscales.
- b) Iniciar campañas de información a los habitantes y a los turistas sobre el uso de las vías y la prohibición de estacionar en las vías públicas.
- c) Establecer cobros por el uso de estacionamientos en bahías o de zonas azules sobre franjas de las vías.

4. Construcción de un terminal temporal para vehículos de transporte intermunicipal durante el año 2001.

- a) Estacionamiento con tiempo de retención definido para los vehículos de transporte intermunicipal.
- b) Taquillas para venta de tiquetes.
- c) Estacionamiento para taxis y busetas con una vía para ordenamiento de secuencia de despacho.
- d) Vendedores estacionarios.
- e) Servicios públicos: baños, teléfonos, etc.
- f) Información turística.
- g) En este aspecto se definen las áreas ubicadas en los lotes baldíos ubicados entre la Calle 7 y la Avenida Rojas Pinilla y carreras 15, 16 y 17, cuya adecuación puede iniciarse inmediatamente y su operación será efectiva dentro de los años anteriores a la construcción de la variante.

Comentario: Mostrar en un plano

ARTICULO 113. Construcción de terminal de transportes.

OBJETIVO GENERAL.

Proveer un área para estacionamiento de los vehículos de servicio público intermunicipal.

1. Declarar como zona de reserva para la construcción de un terminal el área frente al sector de la Colorada en el sitio definido originalmente. Esto incluye las áreas para los siguientes servicios conexos:

- a. Parqueaderos permanentes.
- b. Parqueaderos para transporte público y vehículos particulares.
- c. Casetas para expendio de artesanías, alimentos no perecederos,.....
- d. Zonas para disposición y recolección de basuras.

2. Convenir con el Instituto Nacional de Vías el diseño de los accesos al terminal sobre la vía Panamericana, mediante el uso de retornos. Debe incluir la señalización que haya a lugar. De lo contrario debe desarrollarse una vía paralela al Corredor Vial que servirá para acceder a las veredas de la Zona V.

3. Iniciar la construcción del terminal simultáneamente con la construcción de la variante.

ARTICULO 114. Mejoramiento institucional.

OBJETIVO GENERAL.

Establecer los mecanismos administrativos que permitan ordenar, mantener y proyectar la malla vial y racionalizar su uso.

ESTRATEGIAS.

1. Separar las competencias administrativas de las oficinas de Planeación, Obras Públicas y Tránsito para definir las actividades de planeación y construcción de vías y control de tránsito y parque automotor público y privado.
2. Iniciar la ejecución de un Plan Vial con un levantamiento detallado de la malla vial y la generación del sistema de información y la base de datos técnica correspondiente.
3. Institucionalizar un comité de coordinación permanente de las obras que se realicen sobre las vías por parte de entidades privadas y públicas (servicios públicos domiciliarios, alcantarillado y obras, etc.) con planificación anual, para propiciar la ejecución simultánea de todas las obras sobre la misma vía.
4. Definir la competencia policiva para el control del tránsito automotor limitando los siguientes aspectos:
5. Dentro del casco urbano sólo tendrá competencia la policía asignada al municipio, aún sobre los tramos de vía intermunicipal.
6. La policía de carreteras nacional sólo podrá intervenir el tránsito sobre la carretera Panamericana fuera del casco urbano y únicamente sobre la variante cuando esta sea construída.
7. La policía departamental limitará su competencia a las vías a Icononzo y a Carmen de Apicalá fuera del perímetro urbano.
8. Para el efecto es necesario señalar los límites mencionados.
9. Asociar los municipios de Icononzo y Carmen de Apicalá para ejercer el mantenimiento conjunto de las vías.
10. Establecer contacto con el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS para determinar la responsabilidad del mantenimiento del actual tramo de la carretera Panamericana que pasa por Melgar, cuando se construya la variante.

CAPITULO 63. FASE II.

ARTICULO 115. Vias arterias

OBJETIVO GENERAL.

Ampliación de la vía arteria paralela a la calle 7 y a la Avenida Rojas Pinilla y que conecta la vía a Icononzo y la vía a Carmen de Apicalá, la cual debió ser habilitada en la Fase I.

ESTRATEGIAS.

Aplicar el perfil definido en el Capítulo PERFILES VIALES.

ARTICULO 116. Peatonales

OBJETIVO GENERAL.

Dotar el casco urbano de vías de recreación y tránsito peatonal en un 100% de este tipo de vías en el centro de la ciudad.

ESTRATEGIAS.

1. Aplicar los perfiles definidos para este tipo de vías en el centro de la ciudad hasta lograr el 100% de los andenes del centro.
2. Construir una ciclorruta sobre la margen norte de la Melgara bajo el supuesto de que en los tres (3) años anteriores se produjo la recuperación de la ronda (ver perfil).

CAPITULO 64. FASE III

ARTICULO 117. Vía perimetral urbana

OBJETIVO GENERAL.

Descongestionar el casco urbano de la ciudad con una vía secundaria.⁶

ESTRATEGIAS.

Construir una vía perimetral envolvente que conecte las vías a Carmen de Apicalá e Icononzo sin penetrar el casco urbano con el siguiente trazado:

1. Ampliar la vía que se dirige a la Vereda Guacamayas pasando por el Barrio Huertas y el sitio denominado El Mirador hasta 300 mts. adelante de la entrada al basurero.
2. Conectar este punto con la vía que conduce a la Laguna.
3. Ampliar esta vía y conectar a la actual Agropecuaria Las Aguilas.
4. Desde este punto conectarse con la carretera a Icononzo en el sitio denominado San Pedro.

ARTICULO 118. Perfiles viales

En este aparte se especifican algunos aspectos generales del diseño de las vías vehiculares y peatonales tanto a nivel de la malla interna como de las vías terciarias y los accesos a los centros poblados.

Para el efecto se definen los siguientes términos:

1. BANCA

⁶ Ver especificaciones de la Gobernación del Tolima.

Area sobre la cual transitan los vehículos y su ancho se mide entre sardineles en el caso urbano y entre límites de berma en el caso rural.

2. BERMA.

Franja ubicada a los costados de las vías. Su ancho se mide desde el límite de la banca.

3. ZONA BLANDA.

Es la porción de terreno destinada a la siembra de árboles, pastos u otras especies vegetales. Está delimitada por el sardinel en el caso de las vías urbanas. Su superficie debe ser en tierra fértil recubierta con elementos estructurales que permitan la filtración de agua.

4. ANDEN.

Es la franja sobre la cual circulan los peatones. Está delimitada por la zona blanda y el paramento de las edificaciones o predios y su superficie debe recubrirse con el elementos estructurales duros.

5. SEPARADOR

Franja de terreno que separa las calzadas y sirve de elemento orientador del flujo vehicular y debe estar delimitada por sardineles. Su superficie debe construirse con elementos duros.

6. CICLORRUTA.

Franja de terreno para uso exclusivo de bicicletas y otros medios de transporte recreativo y/o deportivo del tipo de patines.

ARTICULO 119. Consideraciones generales.

El Acuerdo actual que regula las vías de la ciudad de Melgar debe ser modificado para contemplar los siguientes aspectos:

- I. Todas las vías que se diseñen al futuro debe componerse de:
- II. Banca
- III. Zona blanda
- IV. En los casos pertinentes pueden contemplarse Ciclorrutas.
- V. Andén
- VI. La zona blanda debe cumplir las siguientes especificaciones mínimas
- VII. Ancho mínimo: 1,5 mts.
- VIII. Delimitada por sardineles de altura mínima de 0,20 mts. y máximo 0,30 mts.
Superficie en elementos de concreto que permitan filtración de agua vgr. adoquín ecológico o rejilla.
- IX. Sembrado con el tipo de árboles y a las distancias fijadas en la formulación de obras de mitigación de impacto ambiental.
- X. Entre árboles deben sembrarse las especies fijadas en el mismo documento.
- XI. Se construirán drenajes apropiados.
- XII. No se permitirá la instalación de cualquier elemento que afecte la visibilidad, con excepción de las señales de tráfico necesarias.

- XIII. Los andenes se ajustarán a las siguientes especificaciones mínimas.
 - XIV. Ancho mínimo: 1,5 mts. en vías internas y 3,0 mts. en vías arterias.
 - XV. Superficies construidas en:
 - XVI. Adoquín ornamental para las vías arterias
 - XVII. Adoquín de concreto en vías interiores.
 - XVIII. Entre el andén y la zona blanda solo se dejará una dilatación de máximo 1 cm. de ancho y el nivel deberá ser el mismo para ambas zonas.
 - XIX. En la longitud total de la vía el andén no mostrará diferencias de nivel abruptas y deberá tener la misma pendiente de la vía vehicular.
 - XX. En caso de pendientes superiores a 4% se podrán utilizar rampas con diferencias de nivel no superiores a 3 cms, pero conectadas de forma tal que no presenten obstáculo a la continuidad de la circulación.
 - XXI. Los predios destinados a estacionamiento conectarán con rampa el paramento del predio y la banca. En el extremo del paramento el nivel máximo será el mismo del andén.
 - XXII. Las intersecciones de las vías cumplirán las siguientes especificaciones:
 - XXIII. Señalización tipo CEBRA sobre superficie de vía vehicular en extensión no inferior a 3,0 mts. cuando se trata de vía arteria y de 2,0 mts en otros casos.
 - XXIV. Semáforos colocados en el cruce de las franjas blandas.
 - XXV. Rampas para minusválidos de 1,00 mts. de ancho con pendientes no superiores a 15%.
 - XXVI. Las señales de tránsito deberán colocarse a una distancia de 3,0 mts antes de la intersección a una altura que no afecte la visibilidad, mínimo 2,0 mts.
 - XXVII. Las Ciclorrutas deberán cumplir las siguientes especificaciones:
 - XXVIII. Ancho mínimo: 1,5 mts.
 - XXIX. Superficie: pavimento flexible.
 - XXX. Señalización con pintura sobre superficie
 - XXXI. Limitada por la zona blanda y el andén.
1. Las especificaciones adoptadas deben cumplirse en TODA la extensión de la vía.
 2. Las actuales vías arterias deben adecuarse para cumplir con las exigencias de diseño.
 3. Los puentes vehiculares sobre quebradas contemplarán las siguientes especificaciones:
 - XXXII. No se permitirán arcos u otros elementos estructurales aéreos en los puentes urbanos.
 - XXXIII. En el sector rural se permiten este tipo de elementos siempre y cuando las disposiciones ambientales lo permitan.
 - XXXIV. Sardineles de 0,20 cms como mínimo.
 - XXXV. Ancho mínimo de banca: 7,00 mts. entre sardineles.
 - XXXVI. Áreas laterales de circulación peatonal de 1,5 mts de ancho cada uno.
 - XXXVII. Barandas metálicas de protección sobre las áreas peatonales en ambos costados.
 4. Los accesos a centros poblados tendrán las siguientes características:
 - XXXVIII. Ancho igual al de la vía terciaria. Mínimo 6,00 mts.
 - XXXIX. Zonas blandas de 1,5 mts. en ambos costados.
 - XL. Andenes de 1,0 mt. en ambos costados.
 - XLI. Las zonas blandas deberán ser recubiertas con especies vegetales adecuadas a la región.
 - XLII. En anchos de banca superiores a 7,00 mts se construirán separadores de 0,7 mts de ancho mínimo.
 5. Las zonas de desarrollo tendrán una vía perimetral circular con las siguientes características:
 - XLIII. Doble calzada con separador intermedio.
 - XLIV. Calzadas con banca de 6,00 mts.

- XLV. Separador de 1,50 con superficie blanda según especificaciones anteriores.
 - XLVI. Zona blanda con ancho mínimo de 1,50 mts. en ambos costados
 - XLVII. Andenes en ambos costados con ancho mínimo 2,00 mts., con superficies según especificaciones anteriores.
 - XLVIII. Zonas blandas arborizadas según especificaciones anteriores.
 - XLIX. Ancho mínimo total según lo anterior: 20,50 mts.
 - L. Redes de servicios públicos SUBTERRÁNEAS.
6. Las vías arterias internas de estas zonas se trazarán en una retícula de 300 mts. de ancho máximo y tendrán el siguiente diseño:
- LI. Doble calzada
 - LII. Banca: 4,00 mts de ancho mínimo por calzada
 - LIII. Zona blanda: en ambos costados 1,50 mts de ancho mínimo
 - LIV. Andén: en ambos costados con 2,00 mts de ancho mínimo.
 - LV. Separador con zona blanda con ancho mínimo de 0,70 mts.
 - LVI. En los casos pertinentes pueden contemplarse Ciclorrutas de acuerdo con especificaciones.
7. Vías internas de la zona de desarrollo.
- Las especificaciones mínimas de estas vías son:
- LVII. Banca: 5,0mts de ancho mínimo por calzada
 - LVIII. Zona blanda: en ambos costados 1,5 mts de ancho mínimo con tratamiento vegetal.
 - LIX. Andén: en ambos costados con 1,00 mts de ancho mínimo.
8. Vías peatonales. Estas vías se consideran aisladamente de las vías vehiculares, especialmente al interior de los barrios y específicamente en zonas de altas pendientes como Barrios Unidos. Se componen de:
- LX. Area transitable de 3,00 mts.
 - LXI. Zonas blandas en ambos costados con ancho de 1,50 mts de acuerdo con especificaciones anteriores.
 - LXII. En casos de taludes en algunos de los lados se hará el tratamiento de estabilidad de taludes y revegetalización correspondientes.
 - LXIII. Superficies en concreto o adoquín uniforme a lo largo de la ruta.
 - LXIV. En altas pendientes se pueden construir rampas o escaleras.
 - LXV. A lo largo de la ruta se construirán lateralmente las obras de arte necesarias para el manejo de aguas con cunetas en canales de concreto y alcantarillas.

ARTICULO 120. Casos específicos

Las especificaciones anteriores se aplicarán a las nuevas obras propuestas en la formulación vial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en las fases de desarrollo correspondientes y las vías actuales deberán adecuarse a dichas especificaciones en un plazo no inferior a tres (3) años.

Esto incluye las siguientes vías:

- I. Calle 7ª. Implica la recuperación de la zona blanda, el mejoramiento de andenes y la unificación de ancho de banca a 7,00 mts., aplicando las especificaciones para vías arterias. Igualmente debe aplicarse la ampliación de los puentes vehiculares.
- II. Calle 8ª. Avenida CAFAM. Ampliación de la banca a 7,00 mts, conservación de la zona blanda y mejoramiento de andenes con restitución de espacio público.
- III. Vía arteria nueva según objetivo general No.1 en dos fases así:
 - A. FASE I.

1. Ancho mínimo de banca: 6,00 mts.
 2. Ancho mínimo de andenes en ambos costados: 1,50 mts.
 3. Construcción de puente vehicular según especificaciones.
- B. FASE II.
1. Aplicación de especificaciones para la construcción de vías arterias nuevas.

En este caso se sugiere ajustar las especificaciones de la Fase I para no incurrir en costos adicionales en el desarrollo de la fase II.

- IV. Vía barrio 17 de Enero – Panamericana. Dado que esta vía bordea la zona de desarrollo y hace parte del anillo vial perimetral de esa zona es necesario aplicar las especificaciones correspondientes.

CAPITULO 65. CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE REDES LAS REDES DE DISTRIBUCION DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EN EL MUNICIPIO DE MELGAR

De acuerdo con el documento No.49053 del Director General de Energía Eléctrica del Ministerio de Minas y Energía dirigido a la Comisión Nacional de Regalías , se hace la siguiente define el problema básicamente en el hecho que las redes están trabajando por encima de los valores máximos establecidos por las normas lo que resulta en fallas de regulación de voltaje y pérdidas en los circuitos existentes .

La solución técnica propuesta es la de reconfigurar los circuitos primarios a 13.2 kv y secundario a 208 y 220 voltios con el complemento de relocalización de transformadores de distribución .

Para la mejora de regulación de voltaje y la consiguiente disminución de pérdidas técnicas se recomienda modificar ,uno o varios, o todos los parámetros de red de Media y Baja tensión a saber : longitud, conductor, carga, configuración .

En estudio contratado por Electrolima para este efecto se establece en \$ 6.384 millones a pesos corrientes de 1997 el valor de la inversión para solucionar el problema de redes a Melgar , Carmen de Apicalá y Nilo en el Departamento de Cundinamarca . A precios corrientes de 2000 se establece un estimativo de \$ 3.000 el valor de la solución propuesta , para el Municipio de Melgar .

TITULO VI. ASIGNACION DE TRATAMIENTOS

SUBTITULO 14 . Objetivo

El objetivo de la Asignación de tratamientos es definir y precisar sectores que constituyen el ámbito de aplicación de las normas que se adoptan para su manejo diferenciado, adicionalmente regulan el desarrollo adecuado de los suelos urbanos, actualizan el régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los demás aspectos que son propios del urbanismo y del ordenamiento físico.

SUBTITULO 15. Tratamiento de desarrollo

DEFINICION: es el determinado para orientar a través de un proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados, localizados en el suelo urbano o en suelos de crecimiento urbano. Se entiende por predios urbanizables aquellos que no han adelantado proceso

de urbanización y que pueden desarrollarse urbanísticamente y dentro del marco normal de extensión de redes de servicios públicos según la programación de las entidades responsables de la prestación de servicios.

ARTICULO 121. Asignación

Serán objeto de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los inmuebles que cumplan con las siguientes características:

- a.) Predios comprendidos dentro del tratamiento de desarrollo en el mapa de Asignación de Tratamientos.
- b.) Predios ubicados en las áreas programadas como suelo de expansión, cuyo desarrollo sea concertado o determinado por programas de ejecución que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: En el mapa denominado Asignación de Tratamientos, las zonas comprendidas dentro del tratamiento de desarrollo están identificadas como **T- D**.

ARTICULO 122. Clasificación de los desarrollos urbanos de acuerdo a los usos

Los desarrollos urbanísticos de acuerdo con su uso predominante, se clasifican en usos residenciales, usos mixtos, institucionales y usos industriales.

ARTICULO 123. Cobertura de usos

La clasificación según su acción y población afectada está determinada en el artículo 264 de la presente reglamentación. Y según su tamaño en los artículos 274 y 275.

ARTICULO 124. Control de impactos

Para controlar los impactos que puedan ocasionar la ubicación de otros tipos de desarrollos diferentes al residencial, se regulan por lo siguiente:

1. Al interior de las urbanizaciones residenciales, se podrán plantar desarrollos comerciales de cobertura zonal por manzanas rodeadas completamente de vías.
2. Los desarrollos residenciales podrán ubicarse en la misma manzana con desarrollo comercial de cobertura local y desarrollos del equipamiento comunitario de cobertura local, como bienestar social, educativos, culturales y religiosos.

ARTICULO 125. Normas comunes para todas las áreas de actividad del tratamiento de desarrollo.

Las áreas denominadas: áreas residenciales generales, áreas de actividad múltiple, áreas de actividad industrial, suelos suurbanos se regirán por las normas generales establecidas en los artículos 230 a 241 de la presente reglamentación, salvo que tengan normas específicas en cada área de actividad, las cuales estarán definidas dentro de la reglamentación de cada área.

ARTICULO 126. Densidades

Se establecen las siguientes densidades:

- 1.- Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares: 80 viviendas por hectárea.
- 2.- Para vivienda multifamiliar: hasta 110 viviendas por hectárea.

ARTICULO 127. Relación de los elementos particulares con el espacio público

1. ACCESO A PREDIOS: para desarrollo residencial, cuando de plantee un solo punto de entrada y salida debe diseñarse con 2 calzadas de 3 metros. y un separador de 1.00 metro, y a lado y lado 1.50 metros, de andén y 1.50 metros de zona verde.
2. CIRCULACIONES PEATONALES- ANDENES: en todos los casos deben de ser continuos, sin escalones ni obstáculos que dificulten el tránsito peatonal y contemplar soluciones para el tránsito de minusválidos. Cuando se planteen modificaciones al área de circulación peatonal original para el desarrollo de bahías de parqueo o diseños del espacio público que incorporen elementos de mobiliario urbano o arborización, se debe mantener para circulación una franja con un ancho mínimo de 1.50 metros, sin perjuicio de que la Oficina de Planeación Municipal, determine anchos mayores en sectores de alta circulación peatonal. En todos los casos que se requiera solucionar los desniveles de circulaciones peatonales se deben contemplar rampas para minusválidos.
3. BAHIAS DE ESTACIONAMIENTOS: la Oficina de Planeación Municipal definirá la conveniencia o no de desarrollar bahías de estacionamiento, en caso de considerarlas viables deberán cumplir las siguientes normas mínimas: que se garantice el antejardín reglamentario a continuación de la bahía, que el inicio de la bahía se localice a una distancia no menor de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva del sardinel de intersección.
4. ILUMINACION: toda obra nueva para uso comercial, institucional o industrial debe prever en el espacio público elementos para la iluminación, convenientemente intercalados con la arborización exigida y de modo que no obstaculice la circulación peatonal.
5. CAMBIO DE NIVEL PARA ACCESO A SEMISOTANOS Y SOTANOS: en ningún caso se permite romper la continuidad peatonal para acceder vehicularmente a los predios. En estos casos deben preverse rampas que solucionen el desnivel entre el andén y la calzada.
6. ARBORIZACION: En toda obra nueva se debe prever un árbol cada 6 metros de frente del predio, con un árbol como mínimo, deberán estar ubicados en las áreas del antejardín si existiere, o en franja verde continúa a la circulación peatonal en caso de que existiere y de manera compatible con la ubicación de redes de servicios públicos. Se exceptúan de esta exigencia los sectores donde no se hayan contemplados antejardines y los anchos del andén no permitan en la zona blanda la arborización.
7. UTILIZACION DE CESIONES Y ZONAS VERDES: en ningún caso de podrá dar destinaciones diferentes a las originalmente previstas.
8. PARAMENTOS DE CONSTRUCCION: se definirán según la resultante de la aplicación de lo establecido sobre antejardines en la presente reglamentación.
9. ANTEJARDINES: el dimensionamiento del antejardín dependerá del ancho de la vía y de la altura planteada, por regla general debe ser el 70% empradizado.
10. CULATAS: las edificaciones deberán tener acabados de fachada, así mismo deberán tener mantenimiento.

ARTICULO 128. Sótanos

Deben iniciar su desarrollo en el paramento de construcción, salvo cuando la dimensión de antejardín supere los 5 metros., en cuyo caso puede iniciar su desarrollo en la línea de demarcación del predio. La placa de entrepiso superior del sótano no puede superar el nivel del andén.

ARTICULO 129. Semisótanos

En ningún caso podrán avanzar sobre las áreas del antejardín. La altura máxima sobre el nivel del terreno es de 1.50 metros medidos contra la fachada o paramento de construcción, en caso de presentar una altura mayor, éste debe considerarse como un piso habitable.

ARTICULO 130. Destinación de los sótanos y semisótanos

Sólo podrán destinarse para los siguientes fines:

- Estacionamientos
- Subestaciones eléctricas
- Cuartos de máquinas para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales.
- Tanques de agua.
- Foso de ascensores
- Depósitos
- Equipamiento comunal privado

ARTICULO 131. Rampas y escaleras de acceso a las edificaciones

Podrán iniciar su desarrollo a 3.00 metros. al interior de la línea de demarcación del predio, la altura máxima que puede alcanzar es de 1.50 metros. Sobre el nivel del andén.

ARTICULO 132. Aislamientos

Son de 2 tipos, contra predios vecinos y entre edificaciones.

1. CONTRA PREDIOS VECINOS: Deben preverse contra el lindero común del lote o lotes vecinos. En los sistemas de loteo se denominan posterior o lateral según el caso.
2. ENTRE EDIFICACIONES: debe contemplarse entre fachadas diferentes desarrolladas en un mismo lote.

Por lo anterior se deben contemplar los siguientes:

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS
1 a 3	5.00 metros	3.00 metros
4 a 5	7.00 metros	4.00 metros
6	9.00 metros	5.00 metros.

ARTICULO 133. Voladizos

Se permiten únicamente sobre andenes, con las siguientes dimensiones:

ANCHO DE VIA	VOLADIZO
Hasta 11.99 metros	0.60 metros
De 12 metros. a 14.99 metros	0.80 metros.
De 15 metros a 17.99 metros	1.00 metros.

ARTICULO 134. Cerramientos

Los cerramientos en predios o edificaciones deben ser los siguientes:

1. PREDIOS NO EDIFICADOS:

- Contra el espacio público: se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas del antejardín y cumplir con las características del literal anterior.

1. CERRAMIENTOS EN EDIFICACIONES:

- Contra el espacio público: donde existiere antejardín, se pueden levantar en la línea del lindero del lote, con un zócalo de 0.60 metros de altura y a partir de éste elementos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.20 metros.
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos de los mismos, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.
- Contra el espacio público o hacia el interior, en terrazas de los últimos pisos se pueden levantar cerramientos de protección de 0.60 metros. de altura máxima.

ARTICULO 135. Alturas

La altura mínima entre placas debe ser de 2.50 metros. La altura máxima en vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar es de 3 pisos. En vivienda multifamiliar es de 6 pisos y localizadas sobre vías vehiculares con un perfil igual o mayor a 15 metros.

ARTICULO 136. Antejardines

Para las alturas básicas:

ANCHO VIA	1-3 PISOS	HASTA 6 PISOS
Hasta 11.99 metros	3.00 metros	3.50 metros
De 11.99 metros o más	3.50 metros	5.00 metros

ARTICULO 137. Equipamiento comunal privado

Será el determinado en artículo 325 de la presente reglamentación.

ARTICULO 138. Estacionamientos

Son los determinados en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

CAPITULO 66. NORMAS PARA ÁREAS RESIDENCIALES GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Son las zonas dentro de las cuales los usos complementarios suplen las demandas generadas por el uso principal y cumplen una función de apoyo a la economía de los habitantes de la zona.

Las zonas cobijadas por éstas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de desarrollo: **T – D** y como área: **ARG**.

USOS:

1. **USO PRINCIPAL:** residencial: vivienda en desarrollos urbanísticos residenciales por sistema de loteo o agrupación.
2. **USOS COMPLEMENTARIOS:**
 - Mixtos: comerciales de cobertura local en el primer piso de edificaciones destinadas al uso de vivienda y de cobertura zonal en edificaciones aisladas hasta de 2 pisos, que no pasen de 2.000M2. de construcción.
 - Mixtos: Hospedaje y oficinas.
 - Institucionales: de influencia local.
 - Industrial clase I.
3. **COMPATIBLES:**
 - Mixtos: comerciales de cobertura municipal y en edificaciones aisladas con altura permitida para el uso residencial.
 - Institucionales de influencia zonal.
3. **PROHIBIDOS:**
 - Industria transformadora clase II y III y extractiva.
 - Usos mixtos: bares, casas de lenocinio, salones para juegos de azahar, discotecas.

ARTICULO 139. Modalidad de desarrollo: Normal y progresivo

CAPITULO 67. NORMAS PARA EL ÁREA INDUSTRIAL EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Es la zona en las que el uso principal es el de la industria transformadora en cualquiera de sus clases.

La zona cobijada por éstas normas está determinada en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de desarrollo: **T – D** y como área: **AIN**.

USOS:

1. **USO PRINCIPAL:** industrial transformadora clase I, II y III. sobre ejes viales no menores de 15 metros.

2. **USOS COMPLEMENTARIOS:**
 - Mixtos: comercio de cobertura local y zonal.
 - Institucional de influencia local.
3. **USOS COMPATIBLES:**
 - Uso comercial de cobertura municipal.
 - Uso institucional de influencia municipal.
4. **USOS PROHIBIDOS:**
 - Uso residencial.
 - Uso mixto: bares, casas de lenocinio, discotecas.
 - Uso industrial: industria extractiva.

ARTICULO 140. Modalidad de desarrollo: Normal y progresivo

ARTICULO 141. Alturas

Se permitirán alturas hasta de 3 pisos.

ARTICULO 142. Antejardines

Para las alturas básicas el antejardín será mínimo de 6 metros.

ARTICULO 143. Aislamientos

Contra predios de usos residenciales 20.00 metros., cuando la industria es clase I.
Contra predios diferente al uso residencial 10.00 metros.

ARTICULO 144. Estacionamientos

Para uso privado 1x120M2 de área construida.
A partir de 480M2 de construcción mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.

CAPITULO 68. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

Son aquellas zonas donde ningún uso urbano predomina sobre los demás y por consiguiente hay multiplicidad y mezcla de usos, los siguientes son los usos permitidos:

- Desarrollos urbanísticos residenciales por sistemas de loteo o agrupación.
- Desarrollo institucional de influencia local sin posibilidad de generar lotes independientes para el uso de vivienda.
- Uso mixto: comercio de cobertura local, y zonal, oficinas y consultorios. Edificaciones hoteleras.
- Uso industrial: industria transformadora clase I y II.

Son usos prohibidos:

- Usos mixtos: casas de lenocinio

- Uso industrial: industria transformadora clase II y III y la industria extractiva.

Las zonas cobijadas por éstas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de desarrollo: **T – D** y como área: **AM**.

ARTICULO 145. Modalidad de desarrollo: Normal y progresivo

CAPITULO 69. NORMAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN PARA USOS MIXTOS, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES

Para el desarrollo por construcción de usos mixtos, industriales e institucionales, sin perjuicio de las limitaciones impuestas anteriormente a los usos diferentes al uso residencial, se rigen por las siguientes normas:

USOS: Se pueden desarrollar usos mixtos (comerciales, oficinas, consultorios, hospedaje, etc.), institucionales de influencia local e industrial clase I, en desarrollos urbanísticos residenciales, únicamente por sistema de agrupación. Queda prohibido el uso industrial de industria transformadora clase II y III y en el uso mixto: bares, las casas de lenocinio, salones para juegos de azahar y discotecas.

- **ALTURA MAXIMA:** 6 pisos.

-. **ANTEJARDIN MINIMO:** 5.00 metros., con las mismas limitaciones que para uso residencial

-. **AISLAMIENTOS:**

Aislamiento entre edificacion 5.00 metros.	Aislamiento contra predios vecinos 5.00 metros
--	--

-. **ESTACIONAMIENTOS:** los establecidos en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentacion.

CAPITULO 70. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS

USOS:

PRINCIPAL: residencial

COMPLEMENTARIO: Mixto: comercio de cobertura local.

MODALIDAD DE DESARROLLO: Normal

AREA MINIMA DE LOTES QUE CONFORMAN EL CONDOMINIO: 400M2, con frente mínimo de 20 metros.

NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE: 1 unidad

ALTURA MAXIMA:

EN VIVIENDA: 2 pisos.

EN OTROS USOS: 1 piso.

AISLAMIENTOS:

ANTERIOR: 5 metros.

POSTERIOR: 5 metros.

LATERALES: 5 metros.

CERRAMIENTOS DE LOS LOTES: los cerramientos se deben hacer en arbustos o madera a una altura máxima de 1.50 metros. Si son en madera deben tener una transparencia del 80%.

ESTACIONAMIENTOS: los establecidos en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Será el determinado en artículo 325 de la presente reglamentación.

CAPITULO 71. NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

USOS:

PRINCIPAL: residencial

COMPLEMENTARIOS: - Uso mixtos: comercio de cobertural local.

- Uso industrial: transformadora clase I.

MODALIDAD DE DESARROLLO: Normal o progresivo

AREA MINIMA DE LOTES:

a.) En agrupación: cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción individual, las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán las siguientes:

- Para unifamiliares: frente 3.00 metros - fondo 11.00 metros.
- Para bifamiliares: frente 6.00 metros - fondo 11.00 metros.
- Para trifamiliares: frente 7.00 metros - fondo 12.00 metros.
- Para multifamiliares: frente 10.00 metros - fondo 15.00 metros.

a.) Lotes, áreas y frentes mínimos: las dimensiones mínimas de los lotes resultantes de la subdivisión de manzanas por sistema de loteo, serán las siguientes:

- Para unifamiliares: área 60.00M² – frente 5.00 metros.
- Para bifamiliar y trifamiliar: área 65.00M² – frente 6.00 metros.
- Para multifamiliar: área 140.00M² – frente 10.00 metros.

ALTURAS: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar: 3 pisos.

Para vivienda multifamiliar: 6 pisos

AISLAMIENTOS: - Para vivienda unifamiliar y bifamiliar: todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6M² y el lado menor de 2.00 metros.

- Para multifamiliar: el aislamiento posterior será mínimo de 3.00 metros.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

- Para uso residencial: 10M2 por cada 80M2., de construcción, a partir de 8 unidades de vivienda o 1.200M2. de construcción.
- Para otros usos: 10M2 por cada 120M2, de construcción.

ANTEJARDINES: no se exigen en sistema de loteo. En agrupación 3.50 metros.

Las zonas cobijadas por éstas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de desarrollo: **T – D** y como área: **VIS**.

SUBTITULO 16. Tratamiento de consolidacion

DEFINICION: tiene como objeto concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar y en el sistema de espacio público existente o planeado.

ARTICULO 146. Asignación

1. Consolidación volumétrica: Se aplica en urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, que han mantenido sus características urbano ambientales y por lo cual se orienta a mantener dichas normas en cuanto uso, altura y espacio público. Se permite la modificación, adecuación, ampliación y demolición de las edificaciones, para ser intervenidas o reedificadas con sujeción a las normas originales o sea la reglamentación mediante la cual se desarrolló originalmente la urbanización.
2. Consolidación potencializadora: Se aplica a aquellos sectores que aislados o en conjuntos, conforman tramos de calidad urbana o ambiental, cuyas edificaciones carecen de valor alguno que amerite su preservación y por lo tanto son susceptibles de obtener licencias para realizar obras de modificación, ampliación, adecuación, demolición y obra nueva, con el fin de generar edificaciones que mejoren la calidad urbana y ambiental del sector.
3. Consolidación generadora del espacio público: Se aplica en sectores donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones urbanas originales, en cuanto a la estructura vial y de servicios también se aplica en los suelos suburbanos incluidos dentro del suelo urbano, que hayan tenido proceso de incorporación, siempre que cumplan las restricciones de uso, intensidad y densidad y se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO: En el mapa denominado Asignación de Tratamientos, las zonas comprendidas dentro del tratamiento de consolidación están identificadas como: **T – C**.

ARTICULO 147. Usos en el tratamiento de consolidación

1. En los sectores de consolidación volumétrica se tomarán los usos originales de las urbanizaciones.
2. En los sectores de consolidación potencializadora y generadora del espacio público: se permitirá el uso de vivienda, el uso mixto e institucionales.

ARTICULO 148. Relación de los elementos particulares con el espacio público

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 127 de la presente reglamentación.

ARTICULO 149. Cerramientos

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 134 de la presente reglamentación.

ARTICULO 150. Alturas

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 135 de la presente reglamentación.

ARTICULO 151. Equipamiento comunal privado

Será el determinado en artículo 325 de la presente reglamentación.

ARTICULO 152. Estacionamientos

Son los determinados en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

CAPITULO 72. OBRAS NUEVAS

Son las edificaciones que se desarrollan en terrenos sin desarrollar o las edificaciones que son demolidas totalmente para ser reemplazadas por construcciones nuevas.

USOS:

1. USO PRINCIPAL: residencial, vivienda, unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar
2. USOS COMPLEMENTARIOS:
 - Mixto: pequeño o mediano comercio, con altura hasta 2 pisos en edificaciones destinadas para vivienda.

ARTICULO 153. Edificaciones permanentes

Para efectos de aplicar las normas volumétricas en la presente reglamentación, se consideran edificaciones permanentes:

- 1.- Las de 3 o más pisos de altura, cuando la altura permitida es de 3 a 6 pisos.
- 2.- Los inmuebles institucionales especializados.
- 3.- Los correspondientes a conjuntos, agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e institucionales.

Para efectos de la aplicación de las normas sobre volumetría y antejardines, la Oficina de Planeación Municipal podrá considerar como edificaciones permanentes aquellos proyectos que cuenten con licencia construcción vigente y planos radicados ante dicha oficina.

ARTICULO 154 . Alturas

Hasta 6 pisos continuos. Las alturas deben cumplir además con lo siguiente:

- a.) Se permiten en todos los casos sótanos y semisótanos.
- b.) Cuando el primer piso se destine a en su totalidad a equipamiento comunal o estacionamientos, incluyendo el área de aislamiento exigido, no se contará como piso para efectos de contabilizar el número de pisos exigido.

ARTICULO 155 . Antejardín

La Oficina de Planeación Municipal establecerá la existencia o no de los antejardines, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Cuando en el costado de la manzana no existan edificaciones permanentes, la dimensión del antejardín mínimo será de 3.00 metros., para obras nuevas
2. Cuando en el costado de la manzana existan edificaciones permanentes que hayan previsto antes de la presente reglamentación antejardines de diferentes dimensiones, se determinará el antejardín de mayor dimensión que se presente.
3. Cuando un predio colinde por ambos costados con edificaciones permanentes que presenten antejardines con igual dimensión o sin antejardín, se debe empatar con éstas. En caso de los antejardines sean de diferente dimensión se debe prever el de mayor dimensión y empatar con el otro en una longitud de fachada no menor de 3.00 metros.
4. Cuando la totalidad de las edificaciones permanentes del costado de la manzana no hayan previsto antejardín, éste no se exige.

Se considera predominante la distancia del antejardín que se presenta como mínimo en el 60% de la longitud total del costado de la manzana.

ARTICULO 156. Aislamientos

1. Aislamientos laterales:
 - a.) En tipología continua cuando un predio colinde lateralmente con una edificación permanente existente con anterioridad a esta reglamentación y que cuente con aislamiento lateral, el aislamiento lateral para la obra nueva es opcional, pero en ningún momento se puede generar servidumbre de vista a menos de 3.00 metros.
 - b.) En tipología continua cuando se exigen aislamientos, serán los siguientes:

NUMERO DE PISOS	DIMENSION MINIMA
1 a 3 pisos	3.00 metros
4 a 6 pisos	5.00 metros

2. Aislamientos posteriores:

Se exige aislamiento posterior en todos los pisos de la edificación que conformen la fachada posterior. En caso de existir semisótano la altura de la primera planta más el semisótano, más la altura de cumbre en caso de plantearse cubierta inclinada no podrá ser superior a 4.50 metros.

NUMERO DE PISOS

DIMENSION MINIMA

1 a 3 pisos

3.00 metros

4 a 6 pisos

4.00 metros

ARTICULO 157. Semisótanos

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 129 de la presente reglamentación.

ARTICULO 158. Sótanos

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 128 de la presente reglamentación.

ARTICULO 159. Destinación de los sótanos y semisótanos

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 130 de la presente reglamentación.

ARTICULO 160. Rampas y escaleras de acceso a las edificaciones

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 131 de la presente reglamentación.

ARTICULO 161 . Voladizos

Lo rigen las mismas normas establecidas en el tratamiento de desarrollo, en el artículo 133 de la presente reglamentación.

ARTICULO 162. Subdivisión predial

Se permiten las subdivisiones en predios urbanizados solamente en los predios de tipología continua, siempre que los lotes resultantes cuenten con frente sobre la vía peatonal o vehicular y cumplan con los siguientes requisitos de área y de frentes:

- En zonas residenciales: área mínima 65M² – frente mínimo 6.00 metros
- En áreas de actividad múltiple: área mínima 120M² – frente mínimo: 7.00 metros.
- En zonas industriales: área mínima 200M² – frente mínimo 8.00 metros.

Las dimensiones y áreas aquí establecidas se tomarán una vez descontada el área del antejardín exigido.

Las subdivisiones serán aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO 73. ADECUACIONES Y MODIFICACIONES

ADECUACION: la adecuación es la obra tendiente a hacer viable una estructura para determinado uso, ya sea porque las normas del sector lo exijan, o porque lo requiera el interesado. Todo cambio de uso deberá estar amparado por una licencia de adecuación.

MODIFICACION: toda modificación externa de una edificación que implique cambio de aspecto en las fachadas, culatas, antejardines o las modificaciones internas que sin incrementar en área construida, estén encaminadas a aumentar las unidades privadas, requieren licencia de modificación.

Las dimensiones de los antejardines, aislamientos, voladizos, son los aprobados inicialmente.

ARTICULO 163. Relación de los elementos particulares con el espacio público.

Las adecuaciones deben cumplir las normas establecidas en el artículo 127 de la presente reglamentación.

Las modificaciones que se realicen a edificaciones que cuenten con licencia de construcción y aprobación de las áreas de antejardín y de espacio público, pueden conservar las condiciones originalmente aprobadas.

Las adecuaciones y modificaciones parciales que se realicen al interior de la edificación o en pisos superiores o que no presenten relación directa con el espacio público, no requieren de lo antes establecido.

ARTICULO 164. Alturas

Para adecuaciones o modificaciones las alturas serán las iniciales, aprobadas en la primera gestión.

ARTICULO 165. Estacionamientos

a.) En adecuaciones: se debe cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre requeridos para el nuevo uso de acuerdo con las exigencias establecidas en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

b.) En modificaciones: cuando la modificación mantenga o disminuya el número de unidades privadas, se deberán mantener los estacionamientos aprobados inicialmente. Cuando la modificación implique adición en el número de unidades privadas, se debe prever estacionamientos únicamente para las unidades adicionadas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

ARTICULO 166. Equipamiento comunal

a.) En adecuaciones: se debe cumplir con el equipamiento comunal requerido en el artículo 325 de la presente reglamentación.

a.) En modificaciones: cuando en la edificación que se va a modificar se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de las normas anteriores, se debe mantener el aprobado, salvo que la modificación implique reducción en el número de las unidades privadas a menos de 8, en cuyo caso no se requiere prever equipamiento comunal. Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal y la modificación genere 8 o más unidades privadas se exige el equipamiento comunal establecido en el artículo 325 de la presente reglamentación. En desarrollos comerciales, cuando el área construída sea mayor a

1.200M2, por la modificación se exige equipamiento comunal de acuerdo a lo especificado en el mismo artículo 325.

CAPITULO 74. AMPLIACIONES

Todas las edificaciones que impliquen aumento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, de la cobertura de azoteas o zonas duras, requieren de licencia de ampliación.

ARTICULO 167. Antejardines

Se debe cumplir con lo siguiente:

- a.) Para ampliaciones de edificaciones no permanentes:
 - Cuando la ampliación se realice en el interior de la edificación y no presente incrementos de altura, la dimensión del antejardín será el aprobado inicialmente.
 - Cuando la ampliación se realice contra el espacio público y la edificación existente presente antejardines aprobados inicialmente, se podrán mantener los paramentos de la primera gestión.
 - Para ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores, a las que dan el carácter de edificaciones permanentes las dimensiones de los antejardines serán las establecidas en el artículo 155 de la presente reglamentación.
- a.) Para ampliaciones de edificaciones permanentes, las dimensiones de los antejardines son los aprobados inicialmente.

ARTICULO 168. Relación de los elementos particulares con el espacio público

Para el manejo de sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso, en área de antejardín se debe cumplir con lo siguiente:

1. Para ampliaciones de edificaciones no permanentes, que desarrollen alturas inferiores a las que dan el carácter de permanente, se permite mantener el sótano, semisótanos, rampas y escaleras de acceso, ya existentes.
2. Para ampliaciones de edificaciones no permanentes que desarrollen alturas iguales o mayores a las que dan el carácter de edificaciones permanentes, se debe cumplir en su totalidad con lo establecido en el artículo 127 de la presente reglamentación.
3. Para ampliaciones de edificaciones permanentes, se permite mantener los sótanos, semisótanos, rampas y escaleras de acceso existentes, aprobados inicialmente por la Oficina de Planeación Municipal, con sujeción a las normas anteriores.
4. Para las ampliaciones contra el espacio público se debe cumplir con lo establecido en el artículo 127 de la presente reglamentación.

ARTICULO 169. Paramento de construcción

En caso de ampliaciones se rige por las siguientes disposiciones:

1. Para edificaciones no permanentes: cuando no presenten incrementos de altura y se realicen al interior de la edificación es la aprobada inicialmente. Cuando se realice contra el espacio

público, el paramento para la parte ampliada es la que defina la Oficina de Planeación Municipal de acuerdo a lo establecido en la presente reglamentación.

2. Para edificaciones permanentes: el paramento de construcción será el aprobado inicialmente por la Oficina de Planeación Municipal con sujeción a las normas anteriores.

ARTICULO 170. Alturas – aislamientos - voladizos

Se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Para edificaciones no permanentes:
 - Alturas: se pueden plantear alturas siempre que sean inferiores a 3 pisos para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares e inferiores a 6 pisos para multifamiliares.
 - Aislamientos y voladizos: se deben cumplir con las normas establecidas en los artículos 156 y 133 de la presente reglamentación, solamente para la parte ampliada.
1. Para edificaciones permanentes: se permite mantener la volumetría inicial aprobada por la Oficina de Planeación Municipal, con sujeción a las normas anteriores, siempre y cuando la altura sea igual o menor a la altura permitida.

ARTICULO 171. Estacionamientos

Toda ampliación debe prever los estacionamientos requeridos de acuerdo con las exigencias establecidas en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación. En todos los casos se deben prever los estacionamientos para la parte ampliada.

ARTICULO 172. Equipamiento comunal

1. Para vivienda:
 - Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y la ampliación no genere incremento en el número de unidades privadas, se debe mantener el aprobado.
 - Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores y por la ampliación se aumente a 8 o más unidades, se exige el equipamiento adicional al existente, únicamente sobre el área ampliada de acuerdo con la proporción exigida en el artículo 325 de la presente reglamentación.
 - Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de las normas anteriores y por la ampliación se incremente el número de unidades a 8 o más, se exige para la totalidad de la edificación de acuerdo al artículo 325 de la presente reglamentación.
1. Para otros usos:
 - Cuando en la edificación se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, para las ampliaciones se debe prever adicional al existente únicamente sobre el área ampliada.
 - Cuando en la edificación no se haya previsto equipamiento comunal por la correcta aplicación de normas anteriores, para las ampliaciones no se exige. Sin embargo en los usos comerciales cuando por la ampliación se generen más de 1.200M2 de área construída, se

exige equipamiento comunal para la totalidad de la edificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 325 de la presente reglamentación.

CAPITULO 75. NORMAS ESPECÍFICAS PARA OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, MODIFICACIONES O AMPLIACIONES.

Según el área de actividad donde se desarrollen las obras nuevas, de adecuación, modificación o ampliación, se deben tener en cuenta los siguientes usos urbanos:

CAPITULO 76. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ESPECIAL

Son las áreas en las cuales los usos complementarios cumplen básicamente una función de apoyo para el adecuado uso principal.

Las zonas cobijadas por estas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de consolidación: **T – C** y como área: **ARE**.

Los barrios que están dentro de este tratamiento de consolidación y con área de actividad residencial especial son: Villa Esperanza, San Miguel, La Herradura, Rio Bonito, Valle de los Lanceros, El Porto, Campo Hermoso, El Edén, Verde Sol, Heliopolis, El Paraiso.

USOS:

1. **USO PRINCIPAL:** residencial, vivienda en edificaciones unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares .
2. **USO COMPLEMENTARIOS:**
 - Usos mixto: comercio de cobertura local.
3. **USOS COMPATIBLES**
 - Usos mixtos: comercio de cobertura zonal y oficinas.
 - Uso institucional: a nivel local desarrollable únicamente en manzanas comerciales.
4. **PROHIBIDOS:**
 - Uso industria: transformadora clase I y II y extractiva.
 - Usos mixtos: bares, casas de lenocinio, salones para juegos de azahar, discotecas.

CAPITULO 77. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL GENERAL

Son las áreas dentro de las cuales los usos complementarios suplen las demandas generadas por el uso principal y cumplen una función de apoyo a la economía de los habitantes de la zona.

Las áreas cobijadas por estas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de consolidación: **T – C** y como área: **ARG**.

Los barrios que están dentro de este tratamiento de consolidación y con área de actividad residencial general son: Los Cristales, Los Arrayanes, La Florida, Icacal I, Icacal II, Villa Carmenza, 17 de Enero, El Recreo, Villa Sofia, Santa Bárbara, parte de Versailles, Edén, La Alameda, La Colina, Resacas, Sicomoro, Pueblo Nuevo, La Sierra.

USOS:

1. **USO PRINCIPAL:** residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, vivienda compartida.
2. **USOS COMPLEMENTARIOS:**
 - Usos mixtos: comercio de cobertura local y zonal. Oficinas en adecuaciones, modificaciones o ampliaciones con altura máxima hasta de 2 pisos. Oficinas en edificaciones destinadas a otros usos. Edificaciones especializadas (edificios de oficinas). Hospedaje o edificaciones hoteleras.
 - Usos Institucionales: de influencia local, desarrollables en manzanas únicamente comerciales o centros cívicos de una urbanización.
 - Usos industriales: industria transformadora clase I.
- 3.- **USOS COMPATIBLES:**
 - Usos mixtos: comercio de cobertura municipal, en edificaciones especializadas, previo concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.
4. **PROHIBIDOS:**
 - Industria transformadora clase II y III y extractiva.
 - Usos mixtos: bares, casas de lenocinio, salones para juegos de azahar, discotecas.

CAPITULO 78 . ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Son aquellas áreas donde ningún uso urbano predomina sobre los demás y por consiguiente hay multiplicidad y mezcla de usos, los siguientes son los usos permitidos:

1. **USO RESIDENCIAL:** vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones. Vivienda compartida.
2. **USOS MIXTOS:** comercio de cobertura local y zonal, locales en edificaciones destinadas a otros usos; en edificaciones especializadas para varias unidades de diferentes usos mixtos. Las estaciones de servicio se permiten solamente previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal. Edificaciones especializadas para almacenes por departamentos. Edificaciones hoteleras. Oficinas, en edificaciones destinadas a otros usos. Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).
3. **USOS INSTITUCIONALES:** de influencia local y zonal. El zonal se permite únicamente sobre vías vehiculares, en edificaciones destinadas a otros usos o en edificaciones especializadas.
4. **USOS INDUSTRIALES:** industria transformadora clase I y II, únicamente sobre vías vehiculares.
5. **USOS PROHIBIDOS:** Usos mixtos: casas de lenocinio
 - Uso industrial: transformadora clase III y extractiva.

Los inmuebles con usos de comercio, oficinas o institucionales que cuenten con licencia de construcción o reglamento de propiedad horizontal, en los cuales se contemplen los usos permitidos, podrán mantenerlos en las condiciones aprobadas inicialmente.

Las zonas cobijadas por éstas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de consolidación: **T – C** y como área: **AM**.

Los barrios que están dentro de éste tratamiento de consolidación y con área de actividad múltiple son: zona centro, los inmuebles que quedan sobre la carretera Panamericana correspondientes a

Versalles, Los Cristales , Los Arrayanes, Florida. Los inmuebles que quedan sobre la calle 7ª correspondientes a Versalles, Florida, Sicomoro.

CAPITULO 79. NORMAS PARA LOS SUELOS SUBURBANOS

El procedimiento para la incorporación de los suelos suburbanos a los suelos urbanos está definida en el capítulo 79, artículos 234 a 243 de la presente reglamentación y se deben tener en cuenta para la obtención de la licencia de urbanismo o construcción las siguientes normas.

USOS:

PRINCIPAL: residencial

COMPLEMENTARIO: Mixto: comercio de cobertura local.

PROHIBIDOS: Industria transformadora y artesanal

Mixto recreativos como discotecas, bares, clubes nocturnos, etc.

MODALIDAD DE DESARROLLO: Normal

AREA MINIMA DE LOTES QUE CONFORMAN EL CONDOMINIO: 400M2, con frente mínimo de 20 metros.

NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE: 1 unidad

ALTURA MAXIMA:

EN VIVIENDA: 2 pisos.

EN OTROS USOS: 1 piso.

AISLAMIENTOS:

ANTERIOR: 5 metros.

POSTERIOR: 5 metros.

LATERALES: 5 metros.

CERRAMIENTOS DE LOS LOTES: los cerramientos se deben hacer en arbustos o madera a una altura máxima de 1.50 metros. Si son en madera deben tener una transparencia del 80%.

-. ESTACIONAMIENTOS: los establecidos en los artículos 329 y 330 de la presente reglamentación.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO : Será el determinado en artículo 325 de la presente reglamentación.

Las zonas cobijadas por éstas normas están determinadas en el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, en el tratamiento de consolidación: **T – C** y como área: **SUB**.

SUBTITULO 17 . TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Tiene como objetivo el equilibrio del espacio público y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento comunal, del acceso vehicular en las áreas de desarrollo incompleto.

ARTICULO 173. Asignación

Las áreas con asignación de tratamiento de mejoramiento integral tiene correspondencia con las zonas de origen espontáneo, es decir surgidas fuera de las normas legales que se encuentran en proceso de mejoramiento barrial y asentamientos en proceso de legalización urbana y presentan características como:

- Asentamientos ubicados en zonas de riesgo (inudación o deslizamiento).
- Carencia total o parcial de servicios públicos mínimos.
- Areas que carecen de espacios públicos y de equipamiento comunal.
- Carencia de infraestructura vial apropiada
- Déficit de cobertura de servicios sociales básicos.

PARAGRAFO: En el mapa de denominado Asignación de Tratamientos, las zonas comprendidas dentro del tratamiento de mejoramiento integral, están identificadas como: **T - MI.**

Los barrios que están dentro de éste tratamiento de mejoramiento integral y con área de actividad residencial general, son: Rojas Pinilla, Huertas, Galán I y Galán II, que conforman el denominado genéricamente Barrios Unidos.

ARTICULO 174. Usos

- 1.- USO PRINCIPAL: residencial.
- 2.- USOS COMPLEMENTARIOS:
 - Usos mixtos: comercio de cobertura local y otros servicios mixtos.
 - Uso institucional: a nivel local
 - Uso industrial: industria transformadora clase I.
- 3.- USO PROHIBIDO:
 - Uso industrial: industria transformadora II y III y extractiva.

ARTICULO 175. Antejardines

No se exigen por desarrollo del sector.

ARTICULO 176 . Altura

La altura máxima permitida es de 3 pisos, sobre vías con perfiles menores de 12 metros. La altura mínima entre placas es de 2.50 metros.

ARTICULO 177. Habitabilidad

Todos los espacios deben ir ventilados e iluminados por medio de patios que tendrán un área mínima de 6M² y un lado menor de 2 metros, los baños y las cocinas podrán ventilarse por medio de ductos.

ARTICULO 178. Equipamiento comunal privado

Todo proyecto que sea modificado o adecuado con más de 8 unidades privadas de vivienda o más de 1.200M² de área construida deben dar el siguiente equipamiento comunal:

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

- a.) Para vivienda: 10M2 por cada 80M2 de área neta vendible.
- b.) Para otros usos: 10M2 por cada 120M2 de construcción.

ARTICULO 179. Metas

El tratamiento de Mejoramiento Integral se aplicará a los barrios o asentamientos que están especificados en el mapa de Asignación de Tratamientos, atendiendo los habitantes de estratos 1 y 2 .

En la zona en la que se aplicará el Tratamiento de Mejoramiento Integral, no se podrán hacer desarrollos urbanísticos, ni construcciones nuevas debido a que son zonas de alto riesgo por deslizamientos.

ARTICULO 180. Componentes del tratamiento de mejoramiento integral

Los siguientes son los componentes que se tendrán en cuenta para mejorar la calidad de vida de los habitantes:

1. SERVICIOS PUBLICOS: cobertura y calidad del suministro.
2. ACCESIBILIDAD: en relación con el resto del municipio a nivel municipal, local y de transporte público.
 1. EQUIPAMIENTO COMUNAL: educativo, salud, bienestar
 2. EQUIPAMIENTOS PARA ACTIVIDADES CÍVICAS Y CULTURALES: espacios públicos de encuentro, espacios para recreación activa y pasiva y programas sociales de apoyo.
 3. CONDICIONES AMBIENTALES: las condiciones de riesgo de asentamiento: acciones de mitigación, reasentamiento por alto riesgo no mitigable.
 4. CONDICIONES INDIVIDUALES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA: la condición física de la vivienda: el desarrollo progresivo, la condición de la tenencia y la titularidad de predios.

Se tendrán en cuenta para la valoración de los componentes los siguientes factores:

- a.) Antigüedad del desarrollo
- b.) Grado de consolidación

ARTICULO 181. Normas especiales

Los barrios o asentamientos a los cuales se aplica en Tratamiento de Mejoramiento Integral, se les aplicará el proceso de Legalización de Desarrollos Urbanos y el Programa de Habilitación que se describen en la presente reglamentación.

Igualmente para someterse al Régimen de Concertación se aplicará todo lo señalado en la presente reglamentación.

TITULO VII PLANES PARCIALES

SUBTITULO 18. Plan parcial para el desarrollo de la zona de expansión urbana

CAPITULO 80. DELIMITACIÓN

La zona de expansión urbana está delimitada así:

PUNTO 1. PUNTO CON COORDENADAS E=939700.0, N=958005.9, LOCALIZADO EN LA INTERSECCIÓN DE LA COORDENADA ESTE=939700 Y LA VÍA PARALELA A LA QUEBRADA LA PALMARA. CONTINUA EN DIRECCION ESTE A LO LARGO DE LA VÍA EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 463.5 METROS HASTA EL PUNTO 2.

PUNTO 2. PUNTO CON COORDENADAS E=940000, N=957867.4, LOCALIZADO EN LA INTERSECCION DE LA VÍA Y LA COORDENADA E=940000. CONTINUA EN DIRECCION SUR POR LA COORDENADA, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 867.4 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 3.

PUNTO 3. PUNTO CON COORDENADAS E=940000.0 , N=957000.0, LOCALIZADO EN LA INTERSECCION DE LAS COORDENADAS E=957000 Y N=957000.0. CONTINUA EN DIRECCION ESTE EN UNA LONGITUD DE 350 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 4.

PUNTO 4. PUNTO CON COORDENADAS E=940350.0, N=957000, LOCALIZADO EN LA INTERSECCION DE LAS COORDENADAS E=940350.0 y N=957000. CONTINUA EN DIRECCION SUR, EN UNA LONGITUD DE 280 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 5.

PUNTO 5. PUNTO CON COORDENADAS E=940350.0, N=956725, LOCALIZADO EN LA INTERSECCION DE LAS COORDENADAS E=940350.0 y EL LIMITE DE LA URBANIZACION VILLA ESPERANZA. CONTINUA EN DIRECCION NOROESTE, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 1530 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 6.

PUNTO 6. PUNTO CON COORDENADAS E=939513.0, N=957282, LOCALIZADO SOBRE LA INTERSECCION DE LA QUEBRARA LA CHICHA, ARRIBA DEL BARRIO 17 DE ENERO. CONTINUA EN DIRECCION NOROESTE, EN UNA LONGITUD DE 1140 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 7.

PUNTO 7. PUNTO CON COORDENADAS E=939231.0, N=9579879, LOCALIZADO SOBRE LA QUEBRADA PALMARA, A LA ALTURA DEL BARRIO LOS CRISTALES CONTINÚA EN DIRECCION ESTE, EN UNA LONGITUD DE 501 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 1.

CAPITULO 81. SOPORTE LEGAL

Los Planes Parciales están soportados jurídicamente en la Ley 388 de 1997. Se aclara que por medio del Decreto 2320 de Noviembre 9 de 2000 se derogó el Decreto 1507 de 1998 reglamentario de la Ley 388 en el aspecto relacionado con los planes parciales .

ARTICULO 182. Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

1. La Constitución Política de Colombia

2. La Ley 99 de 1.993 (Ley ambiental).
3. La Ley 152 de 1.994 (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)
4. La Ley 134 de 1.994 (Mecanismos de Participación Ciudadana)
5. La Ley 142 de 1.994 (Ley de Servicios Públicos)

ARTICULO 183. Normas que sustentan contenidos, criterios y métodos específicos del plan básico de ordenamiento territorial

1. La Ley 136 de 1.994 (Modernización de Municipios)
2. La ley 9 de 1.989 (Reforma Urbana)
3. La Ley 388 de 1.997 (La Ley de Ordenamiento Territorial)
4. El Decreto 1504 de 1.998 (Reglamentario del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial).
5. El Decreto Nacional 879 de 1.998 (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)

El Decreto 1507 de 1.998 Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística fue derogado por el Decreto 2320 de Noviembre 9 de 2000.

ARTICULO 184. Políticas generales para el Plan Parcial a desarrollar en el Área de Expansión del municipio de Melgar.

Las políticas generales del Plan Parcial deben ir en concordancia con las definidas para el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el Componente General Capítulo I Numeral 2 de este documento y que se sintetizan en los siguientes políticas .

1. Definición de un modelo de territorio a largo plazo
2. Posicionamiento de elementos de competitividad para el municipio como el desarrollo de ofertas turísticas .
3. Sostenibilidad del medio natural
4. Definición de elementos de gestión que hagan viable el PBOT y los planes parciales que de el se desprendan.
5. Incentivara la integración social .
6. Promoción del crecimiento urbano ordenado y socialmente equitativo, como soporte estructural de la creciente demanda de vivienda y en congruencia con las proyecciones de crecimiento poblacional.
7. Aseguramiento de un sistema eficiente de movilidad .
8. Definir el espacio público en función de los habitantes.

ARTICULO 185. Objetivos del Plan Parcial a desarrollar en el área de expansión definida para el Municipio de Melgar.

Los objetivos generales del Plan Parcial son los mismos que se definen para el PBOT en el Componente General Capítulo I Numeral 3 de este Documento y que se resumen en los siguientes elementos :

1. COMPETITIVIDAD
2. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
3. PARTICIPACION CIUDADANA
4. GESTION
5. INTEGRACION SOCIAL
6. REEQUILIBRIO
7. CRECIMIENTO
8. MOVILIDAD
9. ESPACIO PUBLICO

CAPITULO 82. NORMATIVIDAD PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE EXPANSIÓN.

Las normas para el desarrollo del plan parcial están contenidas en el TITULO VI denominado ASIGNACION DE TRATAMIENTOS, CAPITULO 66 a 71, ARTICULOS 121 a 145.

CAPITULO 83. PLAZOS A DESARROLLAR EN EL PLAN PARCIAL

Se determinan como acciones de corto plazo las siguientes:

CRECIMIENTO

- Garantizar los servicios públicos en las nuevas áreas de crecimiento, promoviendo en desarrollo integral de las redes de servicios e infraestructura.
- Evitar el crecimiento desordenado, extensivo e ilimitado del municipio.
- Intervenir y dirigir el crecimiento del suelo urbano hacia el oriente con el fin de dinamizar la integración regional.
- Consolidar física y morfológicamente el suelo urbano, mediante la determinación precisa, ordenada y estructurada de la nueva área de crecimiento hacia el oriente.
- Orientar los nuevos desarrollos hacia la oferta de nuevos suelos de uso residencial, con énfasis en la vivienda de interés social.
- Cubrir la prestación de servicios y necesidades de acuerdo a distancias mínimas.

CAPITULO 84. PROGRAMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE EXPANSION

ARTICULO 186. Areas a desarrollar

El corto plazo para efectos del Plan Parcial se determina entre la entrada en vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para Melgar y el año 2003.

Durante la primera etapa se desarrollará un territorio acorde al crecimiento poblacional de la ciudad, de acuerdo a las proyecciones de población así:

Según proyecciones demográficas al año 2003 dentro de los horizontes del PBOT, el comportamiento de la distribución poblacional tiende a presionar en el casco urbano (aprox. 600 habitantes por año).

Tabla Proyecciones de población urbana.

Años	Población		Número de viviendas
	Según DANE	Según Coberturas de acueducto y alcantarillado	
1985	10.860		2.474
1993	11.561		2.633
2000	23.079	27.152	6.185
2001	23.755	27.947	6.366
2002	24.451	28.766	6.553
2003	25.168	29.609	6.745

Fuente. Tabla Proyecciones poblacionales 1985-2003.

Equipo técnico PBOT Melgar, según datos DANE.

CAPITULO 85. DENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Acorde a los cálculos efectuados por el equipo técnico del PBOT Melgar, se adopta una densidad de entre 40 y 60 viviendas por hectárea de terreno en la zona de expansión urbana, dependiendo si se desarrolla en forma de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

Para la densidad mayor, 60 viviendas por hectárea, en los tres años habría la necesidad de construir en Melgar, 560 nuevas viviendas para estar en concordancia con el crecimiento natural de la población.

Las demandas de suelo urbanizable para esta población están por el orden de 14 hectáreas para la menor densidad, 40 viviendas por hectárea y 9,3 hectáreas para la densidad de 60 viviendas en la forma multifamiliar.

ARTICULO 187. Necesidades de suelo urbano en el corto plazo.

AÑO 2003.

Años	Población		Demanda de suelo urbano	
	Proyectada	Nº viviendas	Densidad 40 v/há.	Densidad 60 v/há.
1985		2.474		
1993		2.633		
2000	27.152	6.185		
2001	27.947	6.366		

2002	28.766	6.553		
2003	29.609	6.745	14	9.3

Fuente: equipo técnico PBOT Melgar

ARTICULO 188. Necesidades de suelo urbano en el mediano plazo.

AÑO 2006.

	Población		Demanda de suelo urbano	
	Proyectada	Nº viviendas	Densidad 40 v/há.	Densidad 60 v/há.
2004	30.476	6.942		
2005	31.369	7.146		
2006	31.928	7.273	13.2	8.8

Fuente: equipo técnico PBOT Melgar

El total de suelo urbano en la primera alternativa es de 13.2 hás.

El total para la segunda alternativa es de 8.8 hás.

ARTICULO 189. Necesidades de suelo urbano en el largo plazo.

AÑO 2009.

Años	Población		Demanda de suelo urbano	
	Proyectada	Nº viviendas	Densidad 40 v/há.	Densidad 60 v/há.
2007	32.496	7.402		
2008	33.074	7.534		
2009	33.663	7.668	9.8	6.6

Fuente: equipo técnico PBOT Melgar

El total de suelo urbano en la primera alternativa es de 9.8 hás.

El total para la segunda alternativa es de 6.6 hás.

El gran total de suelo urbano en el horizonte del Plan es de 24,7 hás para la primera alternativa y de 37 hás para la segunda alternativa, según la intensidad de ocupación del suelo.

CAPITULO 86. DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE MELGAR

El modelo de ordenamiento para el municipio concibe un territorio estructurado sobre la base de 3 componentes:

1. Una estructura urbana consolidada física y socialmente, mediante el desarrollo de sistemas estructurantes coordinados y complementarios que se colocan como soporte general a las operaciones estratégicas. La unión funcional de sistemas y operaciones garantizan una consolidación física y social del municipio a largo, mediano y corto plazo.
2. Un espacio rural protegido, que conserva los valores naturales y que los integra a las dinámicas del suelo urbano mediante estructuras que consolidan una base productiva con un sistema de centros urbanos y rurales, los cuales están unidos directamente con una zona paisajística-turística, cuyo componente principal son los escenarios naturales.
3. Un espacio regional dinámico y armónico, que contempla la integración con los municipios vecinos, tendiente a construir un modelo territorial sostenible en lo ambiental, eficiente en lo funcional y equilibrado en lo social.

El modelo territorial para el municipio, supone la determinación de sistemas estructurantes y operaciones estratégicas, tanto a nivel urbano como a nivel rural y están definidos, precisados y programados tanto el componente urbano como en el componente rural del presente Acuerdo.

ARTICULO 190. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de los Planes Parciales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es todo el suelo urbano y el suelo rural que comprende el Municipio de Melgar.

ARTICULO 191. Vigencia del plan

La vigencia de los diferentes contenidos de los Planes Parciales del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial será el que se establece a continuación y registrá a partir de la fecha en que el Alcalde Municipal apruebe éste Acuerdo:

1. Contenido de Largo Plazo : 9 años.
2. Contenido de Mediano Plazo: 6 años
3. Contenido corto plazo y programas de ejecución: 3 años.

TITULO VIII

PROGRAMA DE EJECUCION DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE A LA VIGENCIA DEL PERIODO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL

CAPITULO 87. PLAN DE INVERSIONES PARA DESARROLLO URBANO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

PLAN DE INVERSIONES PROPUESTO PARA DESARROLLO URBANO Y PROTECCION AMBIENTAL				
	Nombre	Año 1	Año 2	Año 3
1	Estudios Plan Maestro De Acueducto Y Alcantarillado	250,000,000		
2	Adquisición Banco De Tierras para VIS en Melgar	1,000,000,000	1,000,000,000	400,000,000
3	Freno Al Crecimiento Urbano Desordenado	300,000,000	300,000,000	400,000,000
4	Desarrollo Del Pib Municipal	24,000,000		
5	Traslado Cárcel Municipal	*		
6	Construcción Sede Administrativa Municipal	1,500,000,000	1,500,000,000	
7	Traslado Establecimientos Educativos	1,000,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
8	Traslado Cuartel De La Policía Nacional	500,000,000	**	
9	Construcción Museo Militar		600,000,000	600,000,000
10	Casa Museo Rojas Pinilla	12,000,000	150,000,000	150,000,000
11	Construcción Parque	200,000,000	900,000,000	900,000,000
12	Construcción Parque Urbano	500,000,000	1,000,000,000	
13	Construcción Parque Urbano		1,000,000,000	
14	Traslado Matadero Municipal	300,000,000	***	
15	Recuperación Urbana Del Río Sumapaz	150,000,000	150,000,000	200,000,000
16	Desarrollo Sostenible Predios Rurales	24,500,000		
17	Estudio de oferta hídrica rural	35,000,000		
18	Estudio de Potencial De Aguas Subterráneas	120,000,000		
19	Estudio de Contaminación Aguas Rurales		60,000,000	
20	Estudio Ronda De Cursos De Aguas De La Zona Urbana	25,000,000		
21	Invasión De La Berma Carretera Panamericana	****		
22	Prevención de conflictos ambientales por quemadas	10,000,000		
23	Atención a procesos de Erosión Y Remoción En Masa	27,500,000		
24	Diseño Traslado Del Basurero Municipal	60,000,000		
25	Tratamiento a Recicladores Y Población Marginal	16,000,000		
26	Plan De Manejo Escénico	25,000,000		
27	Zonas Verdes Y Arbolado Urbano	16,500,000		
28	Programa De Areas Protegidas	69,500,000	62,000,000	62,000,000
29	Patrimonio Cultural	47,000,000		
30	Potenciales Escénicos para deportes de Riesgo	8,500,000		
	Totales	6,220,500,000	8,222,000,000	4,212,000,000
	* Debe ser concertado su costo con el INPEC			
	** Debe ser concertado su costo con la Dirección General de la Policía			
	*** Estudios de factibilidad			
	**** Debe ser concertado con INVIAS			

CAPITULO 88. INVERSIONES PARA ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS

INVERSIONES PROYECTADAS PARA OPTIMIZACION DE ACUEDUCTO			
(Millones de Pesos)			
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3
ALMACENAMIENTO			
Tanque nuevo	112,5		117,0
Tanque alto			283,5
BOMBEO			97,3
REDES DE DISTRIBUCION			
Expansión de redes	14,4	16,1	66,9

Conexiones nuevas	36,6	37,7	62,6
Intalación micromedidores	119,1	119,1	119,1
Cambio micromedidores	26,9	26,9	
Reposición de redes	46,0	46,0	46,0
Total inversion proyectas a 3 años	355,5	245,8	792,4
Total inversion proyectada vigencia PBOT		2.522	

INVERSIONES PROYECTADAS EN ALCANTARILLADO			
(Millones de Pesos)			
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3
Costo de colectores			370
Redes de Recolección	123,2	126,8	717,6
Total inversion proyectas a 3 años	123,2	126,8	717,6
Total inversion proyectada vigencia PBOT		19,594,7	

INVERSIONES PROYECTADAS PARA RELLENO SANITARIO			
(Millones de Pesos)			
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3
Terrenos	40		
Montaje Relleno Sanitario		500	500
Saneamiento Pasivo Los Balsos		500	500
Total inversion proyectas a 3 años	40,0	1.000,0	1.000,0
Total inversion proyectada vigencia PBOT		5.000,0	

CAPITULO 89. INVERSIONES PARA DESARROLLO DE LA MALLA VIAL DEL MUNICIPIO

PLAN DE INVERSIONES PROYECTADAS PARA MALLA VIAL MUNICIPAL
(000) Pesos

	SECTOR URBANO	AÑO			UBICACIÓN	FUENTES DE FINANCIACION
		1	2	3		
1	VIAS PERIMETRALES					
1.1	CONEXIÓN 17 DE ENERO - VIA PANAMERICANA				Barrio 17 de Enero	
1.1.1	Estudios y diseños	50,000				RPM
1.1.2	Construcción 1.2 km. de vía de acuerdo con perfil definido	300,000	300,000			RPM, FNR
1.1.3	Ampliación y pavimentación de 2.0 km de la vía a La Cajita	150,000	150,000			RPM, FNR
1.2	MEJORAMIENTO DE ACCESOS			200,000		
2	VIAS ARTERIAS				Franja CAFAM- Barrios Unidos	
2.1	MEJORAR LA CONTINUIDAD DE LA CALLE 11					
2.1.1	Derribo de muro	1,000				RPM
2.1.2	Estudios y diseños	50,000	50,000			RPM
2.1.3	Ampliación de ancho de vía sobre la calle 11	100,000				RPM
2.1.4	Compra de predios Discoteca El Bosque y Club CADENALCO	*				RPM
2.1.5	Puente vehicular sobre la Q. La Melgara		750,000			RPM, FNR
2.1.6	Construcción de 100 mts. de vía entre El Edén - Q. La Melgara		50,000			RPM
2.1.7	Ampliación y pavimentación de 2.0 km de la vía Los Almendros- Cra. 36-A	150,000	150,000	150,000		RPM
2.2	MEJORAR EL ESTADO DE LAS VIAS DE BARRIOS UNIDOS				Barrios Unidos	
2.2.1	Rectificación de vías principales 3.0 km.	60,000	60,000	60,000		RPM
2.2.2	Pavimentación de vías principales 3.0 km.		150,000	150,000		RPM
3	MALLA INTERNA				Centro de la ciudad	
3.1	Repavimentación de las superficies de rodadura	60,000	60,000	60,000		RPM
3.2	Construcción de puentes			750,000		RPM, FNR
4	INTERSECCIONES				Casco urbano	
4.1	Instalación de semáforos	25,000	25,000			RPM
4.2	Señalización intersecciones prioritarias	10,000	10,000	10,000		RPM
5	PEATONALES				Calle 7, 8, Av Rojas y carreras	
5.1	Unificación de andenes en vías principales	50,000	50,000	50,000	transversales	RPM, Inversión privada
5.2	Puente peatonal			170,000		RPM
5.3	Adecuación de alamedas	25,000	25,000	25,000		RPM
6	SEÑALIZACIÓN Y TRANSITO				Casco urbano	
6.1	Instalación de señales informativas prioritarias	15,000	15,000	15,000		RPM
6.2	Eliminación de señales privadas - campaña informativa y de control	15,000	10,000			RPM
7	TRANSPORTE PUBLICO				Casco urbano	
7.1	Adquisición de un predio para estacionamiento de taxis- gestión mixta					RPM, Inversión Privada
8	ESTACIONAMIENTOS				Calle 7, 8, Av Rojas y carreras	
8.1	Campañas para estimulación de inversionistas en parqueaderos y terminal	20,000	5,000	5,000	transversales	RPM
9	TERMINAL DE TRANSPORTES DEFINITIVO				La Colorada	
9.1	Elaboración de estudios	100,000				RPM
9.2	Divulgación y estimulación de inversionistas		25,000			RPM
9.3	Construcción de vía paralela a la Panamericana en 2.0 kms.			1,000,000		RPM, FNR, TRS
10	INSTITUCIONALIZACION				Casco urbano	
10.1	Elaboración de Plan Vial Detallado Municipal	200,000	200,000	200,000		RPM
	* No se da un estimativo de valor de los terrenos					
	INVERSION URBANA	1,381,000	2,085,000	2,845,000		

SECTOR RURAL						
1	CAMINOS ECOLOGICOS					
1.1	Ampliación, mejoramiento de siete (7) ejes viales	150,000	150,000	150,000	Todas las veredas	RPM, FNR
1.2	Construcción de una vía paralela a la Panamericana 2.0 km rurales	150,000	150,000	150,000		RPM, FNR, TRS
2	VIAS LOCALES				Todas las veredas	
2.1	Mejoramiento geométrico de vías	50,000	70,000	70,000		RPM
2.2	Mantenimiento de puentes	30,000	30,000	30,000		RPM
3	CENTROS DE TRANSFERENCIA				Todas las veredas	
3.1	Estudio de necesidades	50,000				RPM
3.2	Construcción de paraderos		25,000	50,000		RPM
4	INTERSECCIONES				Todas las veredas	
4.1	Mejoramiento vial de accesos		50,000	75,000		RPM
4.2	Señalización de vías y veredas		30,000	50,000		RPM
	INVERSION RURAL	430,000	505,000	575,000		
	TOTAL INVERSIONES PROYECTADAS	1,811,000	2,590,000	3,420,000		
	RPM = Recursos Propios del Municipio					
	FNR = Fondo Nacional de Regalías					

CAPITULO 90. INVERSIONES PARA REMODELACION DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION DEL SISTEMA ELÉCTRICO EN MELGAR

INVERSIONES PROYECTADAS PARA REMODELACION DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION EN MELGAR			
(Millones de Pesos)			
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3
Contratacion de mano de obra calificada y no calificada, adquisicion de materiales para el desarrollo de las siguientes actividades : Inventario de redes , mediciones de cargabilidad de circuitos y transformadores, particion de circuitos, desconexion de ramales, construccion de nuevos circuitos , cambio y tendido de conductores a calibres 1/0 a 4/0 ACSR, cambio de posteria de madera ya deteriorada a posteria de concreto de 750 y 1050 kgs.			
Relocalizacion de transformadores con la implementacion que exige la norma.			
Total Inversion Proyectada a 3 años	1000	1000	1000

Fuente par estimación de Inversión : Documento Radicado 49053 del Ministerio de Minas a la Comisión Nacional de Regalías

TITULO IX REGLAMENTACION URBANA

SUBTITULO 19. OBJETIVOS GENERALES

Las normas urbanísticas tienen como objetivos orientar y regular las intervenciones públicas y privadas en todos los predios del municipio, de conformidad con la función de cada zona en el modelo del ordenamiento básico territorial y sus condiciones físicas, con el fin de:

7. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos, para optimizar su funcionamiento y desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad
8. Proteger las zonas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
9. Propender un crecimiento ordenado y completo del suelo urbano, que supere el desarrollo de los predios, con una proporción adecuada de zonas verdes, equipamientos comunales y áreas libres por habitante.
10. Garantizar una oferta óptima y suficiente para el desarrollo de vivienda de interés social.
11. Apoyar la incorporación de la ciudad informal a la estructura del suelo urbano, a través de acciones de mejoramiento e identificar los proyectos necesarios para superar condiciones precarias de habitabilidad y deficiencias urbanísticas.
12. Consolidar y fortalecer los equipamientos comunales para que sean soportes reguladores de las relaciones sociales y de la estructura urbana.

ARTICULO 192. Elementos de las normas urbanísticas

Las normas urbanísticas se definen teniendo en cuenta los siguientes elementos que conforman la estructura urbana y la utilización del suelo:

- a.) Los elementos que según su naturaleza conforman la estructura urbana y que mediante un manejo adecuado preservan los usos e intensidades de los mismos.
- b.) Los usos del suelo: definidos mediante la delimitación de áreas de actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
- c.) Los tratamientos: que definen las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, en el espacio público, en las edificaciones mediante respuestas diferenciales según las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial.

SUBTITULO 20. Niveles de zonificación

Con el fin de definir las normas urbanísticas, de controlar los impactos negativos en los elementos que conforman la estructura urbana, de regular en forma ordenada los usos del suelo y su intensidad y de adoptar las características arquitectónicas y urbanísticas de las áreas de actividad, se establecen 3 niveles de zonificación, así:

SUBTITULO 21. Primer nivel de zonificación

Comprenden la siguiente clasificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana y los valores urbanísticos:

- a.) Elementos naturales que conforman la estructura urbana: con el fin de preservar y fomentar los usos e intensidades de los mismos, buscando que sean compatibles con la defensa de dichos elementos, igualmente hacer restricción de aquellos usos que los afecten o los impacten negativamente. Pertenecen a esta calificación:
1. El sistema hídrico: en lo que se refiere a las áreas y elementos naturales que conforman el mismo y que requieren un tratamiento especial para la protección del mencionado sistema. Los elementos que conforman el sistema hídrico son las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas de ríos, quebradas, lagunas y canales y la zona de reserva ecológica no edificable de uso público. Está conformado por los siguientes ríos: Sumapaz, Apicalá y Cunday. Por las siguientes quebradas Palmichalá, Golondrinas, Balcones, Palmas (Mechas), Palmara, Chicha, Melgara, Madroñala, Guadala, Salado, Arenosa, Ceboruca, Castañuela, Colorada, Inalí, Veraguas, Grande, Hondita. Las siguientes quebrada menores: Guadualeja, Pedregosa, Calera, Pandeazúcar, Mona, Mica, Honda, Curos, Invierno, Lindera, Salitre, Aguafria, Palogrande, Granja, Tambora, Cajón, Mica-mira, Guacamayas, Piñala, Mica, Felipa, Puerquera, Bogadora, Aguanegra, Buenavista, Chipa, Totumita, Volcana, Honda, Leona, Curapal, Puentetierra.
 2. El sistema orográfico del municipio. Los elementos que conforman el sistema orográfico son los siguientes: Peña Nariz del Diablo, Peña La Golondrinas, Peña de Balcones, Loma Medialuna, Cuchilla del Muerto, Alto La María, Alto Las Cruces, Cerro El Muerto, Alto del Aguila El Porvenir, Cerro o Alto de La Bruja, Cerro o Alto de La Cruz o El Helechal, Cerro de El Tablazo- De La Antena o De Las Cometas, Cerro Peñas Blancas, Cuchilla de Buenavista, Alto del Aguila de Buenavista, Alto de Siberia, Lomas de Ceboruco, Lomas de Veraguas, Lomas de Cara de Perro, Alto del Hoyo, Cerro Hacienda Montecristo.
 3. El sistema de zonas verdes y forestales, zonas oxigenantes y amortiguadoras y zonas de preservación de elementos naturales del paisaje. Los elementos que conforman este sistema son: las zonas verdes de uso público, zonas recreativas al aire libre, las áreas de reserva forestal, y áreas recreativas de propiedad privada, en las cuales están los clubes.
- b.) Patrimonio cultural y valores históricos, urbanísticos y de identidad urbana: con el fin de preservar y fomentar los usos e intensidades de los mismos.
- c.) Espacio y uso público: con el fin de preservar, manejar y utilizar de manera adecuada el espacio público, pertenecen a esta clasificación:
1. Zonas viales
 2. Zonas recreativas de uso público.
 3. Zonas de cesión obligatoria gratuita, por parte de los propietarios y urbanizadores.
- d.) Obras de infraestructura de servicios públicos: con el fin de regular el manejo y preservación de las áreas necesarias para el desarrollo de éstas obras.
- e.) Estructuras destinadas al servicio público y patrimonio público en general: con el fin de manejar y preservar los edificios públicos destinados a los servicios administrativos y estatales en general.

- f.) Edificios institucionales: con el fin de manejar y preservar los edificios de carácter privado apropiados para tales usos, como: universidades, colegios, hospitales, etc.

ARTICULO 193. Naturaleza de las normas

Con el fin de manejar, preservar los elementos que conforman la estructura urbana, los valores ambientales, urbanísticos, culturales, etc., determinados en el artículo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

CAPITULO 91. ELEMENTOS NATURALES QUE CONFORMAN LA ESTRUCTURA URBANA.

Los sistemas que conforman los elementos naturales de la estructura urbana, son:

1. SISTEMA HIDRICO: Los conforman las zonas de manejo y preservación de las rondas de ríos, quebradas, lagunas y canales y la zona de reserva ecológica no edificable de uso público.
2. SISTEMA OROGRAFICO: corresponde a sectores en los cuales es necesario proteger y conservar los elementos naturales de la orografía municipal existentes, con valor para el paisaje, el ambiente y la estructura urbana y están conformado por todos los cerros, montañas etc.
3. SISTEMAS DE PARQUES, ZONAS VERDES Y FORESTALES: corresponde a las estructuras que albergan usuarios, que realizan recreación activa o pasiva, también cobijan estructuras para fines estéticos, paisajistas, ornamentales y ambientales y que forman parte del espacio público. Están conformados por parques, zonas verdes de uso público, zonas recreativas al aire libre, áreas arborizadas, clubes campestres o zonas recreativas de propiedad privada.

ARTICULO 194. Normas aplicables al sistema hídrico.

Los elementos de uso público que conforman el sistema hídrico son los que se describen a continuación e igualmente las normas para su preservación y manejo:

- RONDAS O AREA FORESTAL PROTECTORA: es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, lagunas, canales, etc. Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje, como elementos de primer orden en la estructura del municipio y en la incorporación de la dimensión ambiental en el plan del espacio público.
- RONDA HIDRAULICA: es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, que en los ríos, quebradas y canales, está constituida por una franja de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la protección, rectificación amortiguación y equilibrio ecológico.

La Secretaria de Obras Públicas Municipal, hará el acotamiento y demarcará en el terreno, todas las rondas de los ríos, lagunas, quebrada, canales, igualmente tendrá la administración, mantenimiento y preservación ambiental. No podrán ser encerradas en forma tal que prive a la población de su uso, goce y disfrute visual, el cerramiento deberá mantener una transparencia del 90%, la altura máxima será de 2.40 metros, se podrá levantar un zócalo de 0.60 metros y a partir de éste se fijarán elementos con materiales que permitan la transparencia visual.

- **ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL:** para la protección de las rondas se prevé una zona de manejo y protección ambiental que no está incluida en la ronda, que forma parte del espacio público y que debe ir continúa a la ronda y que contribuye al mantenimiento, protección y preservación ambiental, con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal determinar en detalle el manejo de éstas zonas, señalarlas cartográficamente y ordenar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

ARTICULO 195. Normas aplicables al sistema de zonas verdes.

Corresponden a zonas verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, son elementos representativos del patrimonio natural y garantizan el espacio libre destinado a la recreación, a la contemplación y ocio para todos los habitantes del municipio.

Deberá contar con un plan que contendrá como mínimo:

1. La estructura administrativa y de gestión de la zona verde.
2. Las decisiones de ordenamiento de la zona verde a saber:
 - a. La estructura de circulación peatonal y vehicular, de ciclorutas, los accesos y la determinación de las zonas de estacionamientos.
 - b. La localización de los usos principales, complementarios y espacios abiertos.
 - c. Los índices de ocupación del predio y sus respectivos cuadros de áreas.
 - d. El esquema general de localización de redes y servicios.
 - e. La volumetría de las construcciones que componen la zona verde.
 - f. Las determinantes paisajísticas, manejo de topografía y tratamiento de espacios exteriores.
 - g. La localización del mobiliario urbano y señalización.
 - h. Los cerramientos.

PARAGRAFO 1: Índices de ocupación

Se podrá destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos en concordancia con sus respectivos planes, en el caso que dicho plan fije otras actividades o elementos constitutivos del mismo los índices de ocupación deberán ser los siguientes: las edificaciones requeridas para el desarrollo de la zona verde no podrán ocupar más de 5% del área total del predio; hasta el 25% se podrá adecuar para zonas duras tales como: andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas; el área restante se destinará a espacios abiertos con tratamiento paisajístico y áreas empradizadas.

PARAGRAFO 2: Cerramientos y controles

El diseño de los cerramientos de las zonas verdes deben cumplir con los siguientes requisitos: mantener la transparencia del 90%, para garantizar que la ciudadanía disfrute de la visual del parque, la altura no podrá ser superior a 2.40 metros, se podrá levantar un zócalo de 0.60 metros y a partir de éste se podrán fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual.

PARAGRAFO 3: Andenes perimetrales.

Los andenes perimetrales deben ser arborizados y se determinará la posibilidad técnica de desarrollar en ellos ciclo-rutas.

PARAGRAFO 4: La administración municipal será la encargada de la formulación de los planes que se desarrollan en éstas zonas verdes.

PARAGRAFO 5: Estas zonas verdes están identificadas en el mapa denominado Asignación de Tratamientos como: Zonas Verdes, con la sigla **ZV**

ARTICULO 196. Normas aplicables a las zonas recreativas de propiedad privada

Las zonas recreativas de propiedad privada o restringida a determinadas personas, gremios o colectividades, son zonas que deben ser conservadas como tales en la totalidad del área del predio destinado a tal uso. Son zonas recreativas de propiedad privada:

- a.) El centro recreacional CAFAM.
- b.) Club de Suboficiales de las Fuerzas Militares.
- c.) Club de Suboficiales de la Policía Nacional.

Se incluyen dentro de ésta categoría los inmuebles destinados a los demás clubes y centros recreacionales y autorizados o que se autoricen en el futuro dentro del territorio municipal

PARAGRAFO : Al centro recreativo y los clubes privados existentes se les dará un plazo de 6 meses a partir de la aprobación de la presente reglamentación para presentar un Plan de manejo físico y ambiental a la Oficina de Planeación Municipal, con el fin de que dicha oficina pueda elaborar un régimen normativo urbano especial. La reglamentación para el desarrollo del Plan Manejo está especificada en el título XIV, artículo 416 de la presente reglamentación.

Estas zonas están identificadas en el mapa de Asignación de Tratamientos como: Zonas recreativas de propiedad privada, con la sigla: **ZRPP**

CAPITULO 92. PATRIMONIO CULTURAL Y VALORES HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DE IDENTIDAD URBANA

Son las zonas, inmuebles o elementos de conservación histórica o artística, que corresponden a escenarios evocadores de épocas pasadas o de hechos históricos o épicos de existencia nacional, que forman parte de la estructura urbana. Los conforman los monumentos nacionales que están sometidos a protección para su debida conservación y preservación y los inmuebles o zonas de conservación arquitectónica que constituyen estructuras representativas de los desarrollos urbanísticos de determinada época.

El municipio de Melgar estudiará y evaluará la conveniencia de declarar como patrimonio histórico las edificaciones originales que conserven sus características y valores históricos, urbanos o arquitectónicos; una vez evaluadas se incluirán en el inventario del patrimonio histórico del municipio. La solicitud para declarar una edificación como patrimonio histórico puede ser por parte del propietario, por la Oficina de Planeación Municipal o por otros interesados. Los edificios no

podrán demolerse y los propietarios que infrijan esta disposición se les aplicará las sanciones pecuniarias de que trata la Ley 9 de 1.989 y la Ley 388 de 1.997.

Las edificaciones declaradas como patrimonio histórico estarán exentas del impuesto predial. La Oficina de Planeación Municipal tendrá en cuenta el que un inmueble sea declarado patrimonio histórico con el fin de evitar que sea demolido o modificado con mayores alturas, densidades o para ser destinado a usos diferentes.

La zona comprendida con éste carácter se inicia con el marco de la Plaza Rojas Pinilla, el atrio de la parroquia y continúa con las calles y carreras que le dan acceso, las denominadas calle 6 y 7 y carreras 25 y 26 de la actual nomenclatura urbana. Las edificaciones de la cárcel municipal, la alcaldía municipal y la iglesia.

Le dan identidad urbana a la ciudad los elementos que conforman las zonas recreativas de propiedad privada, denominados Centro Recreativo Cafam, Club de Suboficiales de la Policía Nacional, Club de Suboficiales de las Fuerzas Militares y también la Base Aerea Luis F. Pinto.

CAPITULO 93. USO Y ESPACIO PÚBLICO

1. USO PUBLICO:

Son aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del municipio, como: calles, plazas, fuentes y caminos y en general todos los inmuebles destinados al uso y disfrute colectivo.

2. ESPACIO PUBLICO:

El espacio público es 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 intereses individuales de los habitantes.

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a.) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio municipal, destinados al uso y disfrute colectivo.
- b.) Los elementos arquitectónicos, espaciales, y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c.) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en ésta reglamentación.

El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes componentes complementarios:

- a.) Los componentes de los cruces e intersecciones, tales como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b.) Areas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y espectáculos al aire libre.
- c.) Areas de conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, los cuales pueden ser sectores del suelo urbano, manzanas, costados de manzanas, inmuebles

- individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
- d.) Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.
 - e.) De igual forma se considera parte integral del perfil vial y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS:

- a.) Componentes de la vegetación natural e intervenida: elementos para jardines, arborización y protección del paisaje tales como vegetación
- b.) Componentes del amoblamiento urbano:

I. Mobiliario:

1. Elementos de comunicación tales como mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras, locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
2. Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, topellantas y semáforos.
3. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
4. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
5. Elementos de servicios tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
6. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar basuras.
7. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, hidrantes, equipos para incendios.

II. Señalización

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

CAPITULO 94. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO

Son áreas destinadas a los desplazamientos de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo adicional y sus respectivas zonas de control ambiental. Todas forman parte del espacio público y sólo excepcionalmente están afectadas como de uso privado. Las áreas no edificables que existen al lado y lado de determinadas vías, con el objeto de aislar el entorno del impacto urbano generado por la misma vía y para mejorarlas paisajística y ambientalmente se denominan: Areas de Control Ambiental o de Aislamiento.

ARTICULO 197. Clasificación de las zonas viales de uso público

Se destacan las siguientes:

1. Las áreas del sistema vial general y de transporte masivo.

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

2. Las vías correspondientes a la red vial local de una urbanización o de un barrio.
3. Los puentes, estacionamientos públicos y en general todas las obras de ingeniería que forman parte del sistema vial.

ARTICULO 198. Administración y mantenimiento de las zonas viales

La administración y mantenimiento de las zonas viales, estará a cargo de la Secretaria de Obras del municipio de conformidad con las previsiones presupuestales y fiscales que haya sobre la materia. Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma que se prive a la población de su uso y libre tránsito.

ARTICULO 199. Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a vías

Son áreas o franjas de terreno o de inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo. El establecimiento de dichas zonas tienen como objeto prever el espacio con miras a la paulatina consolidación sobre la política vial y la conectividad con los municipios vecinos. Son zonas de reserva vial la totalidad de áreas requeridas para la ejecución del sistema vial y sus anexidades, determinadas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como las áreas que determine como prioritarias la Oficina de Planeación Municipal dentro de las redes locales.

ARTICULO 200. Zonas de reserva para el transporte especializado

Podrán definirse zonas de reserva vial específicamente para sistemas de transporte especializado, las siguientes:

1. Transporte colectivo racionalizado: son aquellas áreas de reserva vial específicamente definidas para la implantación de transporte colectivo.
2. Ciclovías permanentes: son aquellas zonas de reserva vial definidas para la implantación de sistemas integrados de transporte o en bicicletas o similares.
3. Alamedas: son aquellas zonas de reserva vial definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de arborización ornamental, pueden estar integrados al sistema de ciclovías.

ARTICULO 201. Manejo de bermas en las vías públicas.

Es responsabilidad del propietario y administrador de las vías de uso público, controlar el uso inadecuado de las bermas, como: desarrollo de viviendas, comercio o cualquier otra clase de infraestructura, también otros usos que dificulten la circulación vehicular, pongan en peligro las vidas o bienes de los usuarios de la vía o de los transeúntes. Para ello el propietario a través de un concesionario o administrador evitará nuevos asentamientos, señalará las entradas de vías o accesos permitidos.

El concesionario de la carretera Panamericana deberá retirar toda publicidad de las bermas en la carretera, ordenar el retiro de la postería innecesaria, obras de mampostería, rellenos inadecuados, obstáculos que impliquen peligro para libre tránsito vehicular, la velocidad del flujo vehicular y la seguridad de los transeúntes.

CAPITULO 95. ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO

La recreación pública es una manifestación de uso y disfrute colectivo, puede ser activa o pasiva. Para la recreación activa se requieren estructuras que albergan usuarios y para la recreación pasiva, se requieren estructuras diseñadas con fines estéticos, paisajistas, ornamentales y ambientales.

ARTICULO 202. Bienes de uso público integrantes del espacio público recreativo.

Los bienes de uso público se clasifican según la clase de recreación que se realice, así:

1. Recreación activa: está supeditado a la conservación de elementos naturales y a la viabilidad de estructuras y edificaciones destinadas a la recreación popular.
2. Recreación pasiva: cumplen una finalidad solamente ornamental, ambiental o Paisajista.

ARTICULO 203. Bienes de uso público destinados a la recreación activa y a la recreación pasiva

a.) BIENES DE USO PUBLICO DESTINADOS A LA RECREACION ACTIVA

Son bienes recreativos de uso público para la recreación activa, los siguientes:

1. Los parques públicos.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, cuya topografía sea apta para el desarrollo de formas activas de recreación
3. Las áreas y edificaciones a cargo del municipio destinadas para la recreación pública.

En el municipio de Melgar existe la siguiente zona de recreación activa: el polideportivo municipal

b.) BIENES DE USO PUBLICO DESTINADOS A LA RECREACION PASIVA

Se destacan los siguientes:

1. Las plazas y parques y que no son aptos por sus valores urbanísticos para recreación activa.
2. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones: son aquellas áreas abiertas que constituyen un espacio abierto empujado y que no son aptas para la recreación activa.
3. Las zonas verdes de aislamientos o de protección ambiental de las vías.
4. Las zonas de reserva de las rondas de río o zona forestal protectora de los ríos, quebrada, lagunas, etc.
5. Las zonas verdes correspondientes a las áreas de cesión.

En el municipio de Melgar existen las siguientes zonas de recreación pasiva: La Plaza Rojas Pinilla, la plazoleta sobre la calle 5 entre carreras 25 y 26, la plazoleta de Mohan, la plazoleta del Barrio 17 de Enero, la plazoleta Mirringa Mirronga.

ARTICULO 204. Régimen de usos para la recreación activa.

La categoría de la recreación activa se acogerá al siguiente régimen de usos:

- Uso principal: recreación activa, vegetación, forestación y reforestación.

- Uso compatibles: institucional de seguridad, puestos de primeros auxilios, puestos de información y administración.

- Usos condicionados: infraestructura para el desarrollo de los usos principal y compatible, mixto comercial a pequeña escala. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos: integrar paisajísticamente la infraestructura al paisaje, implementar acciones que mitiguen los impactos de construcción y operación de las infraestructuras, en cuanto al comercio a pequeña escala, la infraestructura se debe integrar paisajísticamente al entorno e implementar las medidas necesarias para manejar adecuadamente los vertimientos y residuos.

- Uso prohibido: residencial, industrial, mixto salvo el indicado en el uso condicionado e institucional, salvo el indicado como compatible.

ARTICULO 205. Régimen de usos para la recreación pasiva.

La categoría de la recreación pasiva se acogerá al siguiente régimen de usos:

- ❖ Uso principal: recreación pasiva, vegettación, forestación y reforestación.
- ❖ Usos compatibles: institucional de seguridad.
- ❖ Usos condicionados: infraestructura para el desarrollo de los usos principal y compatible, infraestructura para el manejo hidráulico y mitigación de amenazas. Estos usos se permiten con el cumplimiento de los siguientes requisitos: integrar paisajísticamente la infraestructura el entorno, implementar las acciones que mitiguen los impactos de la construcción y operación de las infraestructuras.
- ❖ - Usos prohibidos: residencial, industrial, mixto e institucional salvo el indicado como compatible.

ARTICULO 206. Zonas de reserva para constitución de futuras afectaciones en terrenos destinados a la ejecución de parques y proyectos recreativos públicos

Son áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción o ampliación de obras y proyectos para zonas recreativas públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencias de urbanización, construcción, subdivisión, parcelación o de funcionamiento. Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal tener en cuenta estas zonas, con base a los estudios técnicos con el fin de ordenar, señalar cartográficamente y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual las entidades administrativas prestarán la colaboración necesaria.

CAPITULO 96. ZONAS DE CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PUBLICO

Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a los habitantes de zonas de recreación, zonas de equipamiento comunal público y zonas complementarias a los sistemas viales.

El objetivo principal es lograr el incremento de espacio libre recreativo por habitante, apoyando el sistema municipal de parques y contribuyendo al modelo de desarrollo físico, donde el espacio público es el sistema estructurante.

ARTICULO 207. Cesiones obligatorias al municipio que hacen los propietarios o urbanizadores

Para todos los fines legales, en un terreno sin urbanizar en las cuales se tramiten o se hayan obtenido licencias de urbanismo, las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público que estén consignadas en el plano de proyecto general, deberán ser entregadas a título gratuito al municipio por medio de escritura pública. Las áreas a ceder a título gratuito al municipio pueden ser modificadas por los propietarios o constructores, siempre y cuando las modificaciones estén amparadas por la licencia y plano de urbanismo aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 208. Proporción del área de cesión obligatoria

En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar una licencia de urbanismo, se determinará la siguiente proporción de área que debe ser entregada como cesión al municipio así:

A.- En tratamiento de desarrollo, de consolidación y en el proceso de incorporación en los suelos urbanos:

- a.) Uso residencial: en predios con áreas superiores a 2.000M², se exigirá el 15% como mínimo del área neta urbanizable para parques y espacios peatonales, correspondientes a plazas, plazoletas, alamedas etc. y el 8% del área neta urbanizable para la construcción del equipamiento comunal público.
- b.) Otros usos: en predios con áreas superiores a 2.000M², se exigirá el 17% como mínimo del área neta urbanizable, para parques y espacios peatonales, correspondientes a plazas, plazoletas, alamedas, etc. y el 8% del área neta urbanizable para la construcción del equipamiento comunal público.

B. – ZONA RURAL

- a.) Uso residencial: en predios superiores a 2.000M², se exigirá el 25% como mínimo del área bruta del terreno.
- b.) Otros usos: en predios superiores a 2.000M², se exigirá entre el 25% y el 30% del área bruta del terreno.

ARTICULO 209. Localización de áreas de cesión

Sin perjuicio de las restricciones que se establezcan en las normas específicas, se definirá la localización de las áreas de cesión, en los planos oficiales de la urbanización, cumpliendo las siguientes exigencias:

- 1.- Contiguas a vías vehiculares, a afectaciones viales o de servicios públicos, a las rondas de ríos, quebradas, lagunas, etc.
- 2.- Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas.
- 3.- Que no estén ubicadas sobre zonas de afectaciones, de reserva o preservación ambiental.
- 4.- Que no estén ubicadas en terrenos cuyas condiciones no permitan su desarrollo revistan peligros o riesgo como: humedales, ciénagas, barrancos con pendientes superiores al 25% o terrenos que presenten inundaciones o derrumbes.
- 5.- Que no estén ubicadas en áreas de amenaza alta.

6.- Pueden estar en zonas de amenaza media y baja siempre y cuando se contemplen obras de mitigación por el urbanizador.

7.- En los condominios éstas zonas deben quedar de fácil acceso y en ningún momento podrán quedar dentro del área privada del condominio.

ARTICULO 210. Obligaciones del urbanizador o constructor para la entrega de las áreas de cesión

Las áreas destinadas al equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios y cuando se trata de construir edificaciones en ellas se debe obtener licencia de construcción.

En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes el urbanizador debe hacer las obras de empedrado, senderos, áreas de juegos, zonas deportivas y el proyecto debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. Así mismo el urbanizador debe dotar éstas áreas de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público; En el caso de exigencia de zonas duras deberán entregarse completamente construidas. El mantenimiento de las áreas de que trata este artículo, estará a cargo del urbanizador hasta que las entregue a la Oficina de Planeación Municipal. Una vez legalizada la entrega, el mantenimiento y la administración estará a cargo de la Secretaría de Obras.

ARTICULO 211. Pago compensatorio

La Oficina Planeación Municipal, podrá autorizar el pago total o parcial de las cesiones solamente en cualquiera de los siguientes eventos:

1.- Cuando por razón de las dimensiones del predio, el área de cesión no se requiera o no se pueda integrar con el espacio público ya producido por otras urbanizaciones.

2.- Cuando la Oficina Planeación Municipal no considere conveniente la localización de dicha cesión según las características del predio a ceder.

Los propietarios de los terrenos que sean autorizados para efectuar el pago compensatorio, podrán hacerlo en dinero o en terrenos urbanizados o sin urbanizar que estén situados dentro del suelo urbano o en suelos suburbanos que sean susceptibles de ser incorporados como suelos urbanos, tomándose como base para la negociación los avalúos que haga la oficina municipal correspondiente. El pago compensatorio en dinero no es procedente en los sectores sometidos a tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográficos e hidrográficos; sólo es aceptable en terrenos dentro de los mismos sectores; así mismo podrá aceptarse canje de terrenos situados dentro de los suelos con el mismo tratamiento de preservación de los sistemas orográficos e hidrográficos.

ARTICULO 212. Zonas de uso público en desarrollos objeto de legalización.

En los predios objeto de legalización se consideran también zonas de uso público y como parte del espacio público, aún cuando ni se haya mediado cesión o entrega de las mismas, las áreas destinadas a vías públicas peatonales o vehiculares, a zonas verdes de uso público, a equipamiento comunal, a parques, a plazuelas, las destinadas a rondas o áreas forestales protectoras en ríos, quebradas, lagunas, canales, etc., y que figurarán en los planos urbanísticos que formarán parte integrante de los actos administrativos de legalización de urbanizaciones, barrios, asentamientos o desarrollos ilegales o clandestinos.

CAPITULO 97. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Son las áreas destinadas al desarrollo de proyectos, obras de infraestructuras, redes; para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de servicios públicos, así como las necesarias para su instalación, mantenimiento y para el control ambiental, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales. Los servicios públicos son:

1. Energía Eléctrica
2. Acueducto
3. Alcantarillado
4. Telefonía
5. Gas

También se consideran zonas de servicios públicos las requeridas para la ejecución de proyectos de construcción para: la recolección, disposición y tratamiento de basuras y residuos sólidos, servicios de seguridad, saneamiento ambiental, servicios de prevención de la contaminación, tecnología para trabajos de descontaminación y ejecución de proyectos de construcción de obras de infraestructura social: salud, educación y ornato público.

ARTICULO 213. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas de servicio publico

La administración y mantenimiento de las zonas de servicios públicos estará a cargo de las entidades que prestan dichos servicios o pueden ser contratados según en artículo 7° de la Ley 9ª de 1.989.

Los contratos de que trata en inciso anterior requerirán concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal en el sentido de que se ajustan a los planes y programas adoptados en la presente reglamentación, sobre políticas de desarrollo urbano y reglamentaciones urbanísticas.

ARTICULO 214. Coordinación para la ejecución de obras de servicios públicos sobre los bienes de uso público

Corresponde a la Secretaria de Obras del municipio, coordinar y autorizar la ejecución de obras que afecten vías y su equipamiento como las redes, tendidos de cables, etc.

ARTICULO 215. Afectaciones

Es la restricción impuesta por el municipio que limita o impide la obtención de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, por causa de una obra pública o de protección ambiental, de que trata la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 388 de 1.997. Estas afectaciones se impondrán a los inmuebles urbanizables que no estén urbanizados en los suelos urbanos, que sean susceptibles de parcelación, loteos o subdivisiones y que cuentan con normas específicas para la tramitación y obtención de licencias.

ARTICULO 216. Clases de afectaciones

Además de las zonas de reserva que se tratan en los artículos anteriores, se podrán constituir zonas de reserva para la futura construcción y ampliación de obras públicas, o ejecución de programas que contengan inversión pública, las siguientes:

1. **AFECCACION VIAL:** es la zona impuesta a favor de cualquier entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de una vía pública, que limita la obtención de licencias de urbanismo, parcelación, construcción en cualquiera de sus modalidades de un inmueble determinado y que este afectado por su ejecución. Dentro del área afectada se incluirá la franja de protección ambiental requerida, cuando de conformidad con las reglamentaciones específicas, ésta no forma parte de las áreas de cesión obligatorias gratuitas.
Corresponde a la entidad pública a cuyo cargo esté la ejecución de la vía pública, gestionar ante la Oficina de Planeación Municipal y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el perfeccionamiento de las afectaciones viales, mediante la elaboración de registros topográficos y diseños precisos que permitan efectuar correctamente la afectación y ajustar los prediseños.
2. **AFECCACION PARA LA EJECUCION DE OBRAS Y PROYECTOS DE RECREACION PUBLICA:** es la zona impuesta a favor de empresas o entidades públicas encargadas de la prestación de estos servicios y que limita la obtención de licencias de urbanismo, parcelación y construcción en cualquier modalidad por causa de la ejecución de las mencionadas obras.
3. **AFECCACIONES PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y PROYECTOS DE SERVICIOS PUBLICOS:** es la zona impuesta a favor de las empresas y entidades públicas, para la ejecución de obras de infraestructura y proyectos de servicios públicos y que limita la obtención de licencias de urbanismo, parcelación y construcción en cualquier modalidad por causa de la ejecución de las mencionadas obras. Dentro del área deberá quedar incluida la protección ambiental correspondiente.

ARTICULO 217. Zonas de reserva para futuras afectaciones

Además de las zonas de reserva mencionadas anteriormente, se podrán constituir zonas de reserva: futuras construcciones, ampliaciones o ejecución de programas que tengan inversión pública en esta clase obras, afín de que sean tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones en los predios que soliciten licencia de urbanismo y construcción.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que prepare cada entidad, determinar en detalle la zona de reserva, señalarla cartográficamente. Además le corresponde llevar el inventario de las afectaciones, el cual incluirá en el sistema cartográfico, igualmente deberá mantenerlo actualizado mediante registro de avance de procesos de afectación.

La Oficina de Planeación Municipal informará sobre la solicitud de licencia a cada una de las entidades en cuyo favor se deba imponer la afectación, según la naturaleza de la zona de reserva, a fin de que tales entidades, si lo consideran necesario, hagan parte en la actuación.

Sin perjuicio de los demás requisitos establecidos y de los que exijan los reglamentos, la solicitud de licencia se considerará idónea cuando las afectaciones sean registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio.

ARTICULO 218. Compensaciones por causa de las afectaciones

La entidad en cuyo favor ha sido impuesta una afectación celebrará contratos de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1.989 y el artículo 122 de la Ley 388 de 1.997 y estarán limitadas a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento en que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada o pierda el efecto, siempre que se urbanice, parcele o se construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia. La compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación y estará limitado en su cuantía por el contrato mismo, conforme al avalúo que la Oficina de Catastro Municipal realice para ese efecto. El contrato de denominará "Contrato de Compensación por causa de Afectaciones" y se registrará por las normas de contratación de los contratos de derecho privado de la administración.

Las entidades municipales procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y para que se hagan oportunamente las previsiones presupuestales necesarias tanto para el pago del precio de la adquisición como para el pago del valor de las compensaciones por causa de las afectaciones. Cuando las afectaciones fueren a favor del municipio, la Oficina de Planeación Municipal se encargará de las funciones descritas anteriormente, así como de los contratos de compensación de que trata este artículo.

El alcalde podrá delegar en el director de la Oficina de Planeación Municipal la celebración de estos contratos, cualquiera que sea su cuantía.

ARTICULO 219. Régimen concertado para el desarrollo de inmuebles afectados

En las zonas, barrios y desarrollos objeto de legalizaciones y en áreas especiales del segundo nivel de zonificación, que cuenten con normas específicas conforme a la presente reglamentación, el desarrollo por urbanización de lotes sin desarrollar o el desarrollo por construcción de lotes en sectores desarrollados que tengan afectaciones, podrá autorizarse el Régimen Concertado, si lo solicitan los interesados, a quien la Oficina de Planeación Municipal, dentro del contexto de dicho régimen y con la prevalencia de las normas que rigen el segundo nivel de zonificación, podrá hacer concesiones y otorgar bonificaciones, fundadas unas y otras en los planteamientos sobre espacio público y en la posibilidad que se le ofrezca al erario público ahorrarse en todo o en parte el pago de las compensaciones de que trata el presente artículo, así como el pago del precio por adquisición de predios.

ARTICULO 220. Modificación a las afectaciones

Cualquier modificación o variación al trazado, diseño, localización o dimensiones de un área de afectación, tendrá que tramitarse de la misma forma que la afectación original y en las mismas formalidades.

ARTICULO 221. Entidades en cuyo favor pueden ser impuestas las afectaciones

Pueden ser impuestas a favor del propio municipio, cuando sea éste el que debe adquirir los inmuebles afectados, ejecutar obras o celebrar contratos de compensación de que trata el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1.989. Las afectaciones pueden ser impuestas por el municipio a favor de cualquier entidad pública que lo solicite.

ARTICULO 222. Duración de las afectaciones

Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6).

En el caso de vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años. Las afectaciones para las franjas de control ambiental de vías u otras obras públicas tendrán una duración igual a las de las vías y obras de las cuales son accesorias.

Las demás afectaciones impuestas con motivo de control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de imposición.

En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones siempre se deberá señalar un término de duración, so pena de invalidez.

SUBTITULO 22. Segundo nivel de zonificación

El segundo nivel de zonificación comprende las siguientes áreas teniendo en cuenta los usos del suelo:

- a.) Areas que conforman el suelos urbanos, el suelo de expansión y el suelo rural y su zona suburbana, con su propia normatividad, a fin de establecer una separación de cada uno de ellos y garantizar la incorporación de nuevos suelos suburbanos que sean susceptibles de ser definidos en suelos urbanos.
- b.) Areas que se conforman para la reglamentación de usos y estructuras en sectores con programas de habilitación y legalización de suelos urbanos, y suelos suburbanos, con inversión determinante, específicamente destinada a la ejecución de tales programas.

ARTICULO 223. Sujeción a la prevalencia originada en el primer nivel de zonificación

Tanto el proceso de incorporación, como los programas de habilitación y de legalización, están supeditados a las reglamentaciones urbanísticas del primer nivel de zonificación. Por lo tanto en cualquier proceso o programa que se inicie, se deberán respetar las normas que protegen los valores de la estructura urbana correspondientes al primer nivel de zonificación. Cuando por fuerza de los hechos las reglamentaciones contenidas en los actos de legalización de barrios, asentamientos o desarrollos en general, no puedan ajustarse a las normas del primer nivel de zonificación, la manera como se de cumplimiento paulatino a las mismas, será prevista dentro del programa de habilitación, conforme a lo previsto en la presente reglamentación.

CAPITULO 98. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Para efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas el suelo municipal se clasifica en: suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, y su zona urbana.

ARTICULO 224. Suelo urbano

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1.997, el suelo urbano lo constituyen suelos destinados a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su

urbanización y edificación, según el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

ARTICULO 225. Suelo de expansión urbana.

Está constituido por una parte del territorio del municipio que se destinará al uso urbano durante el desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 226. Suelo rural.

Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano y cuyo uso puede definirse en usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

ARTICULO 227. Suelos suburbanos del municipio.

Se entienden como suelos suburbanos la franja de transición que rodea el suelo urbano del municipio, sobre la que existe posibilidad de mejorar las condiciones de accesibilidad y de desarrollar la instalación de servicios públicos; como regla general el desarrollo de los suelos suburbanos está definida como zona agrícola, mientras no sean incorporados como suelos urbanos, mediante la definición de su desarrollo en suelo urbano de acuerdo a lo establecido en la presente reglamentación.

El proceso mediante el cual se define el desarrollo de suelos suburbanos en usos urbanos se denomina proceso de incorporación de nuevos suelos urbanos y su normatividad está determinada en el capítulo 99, artículos 234 a 243 de la presente reglamentación.

Los suelos suburbanos del municipio están determinados en el mapa denominado: Zonificación Urbana Proyectoada.

ARTICULO 228. Perímetro urbano

El perímetro urbano delimita el suelo urbano del suelo rural y su zona suburbana y define el perímetro de servicios.

ARTICULO 229. Perímetro oficial urbano

El Perímetro urbano del Municipio de Melgar se define en el Título V denominado COMPONENTE URBANO, capítulo 41 denominado AJUSTE AL PERIMETRO URBANO ACTUAL. Y se encuentra en el mapa "Clasificación del Territorio".

ARTICULO 230. Perímetro suburbano

El perímetro suburbano delimita el suelo suburbano del suelo rural y es el que se establece en el mapa denominado "Clasificación del Territorio".

ARTICULO 231. Desarrollo en usos urbanos

Según la clasificación del territorio municipal adoptada en presente reglamentación el suelo urbano debe prever los siguientes aspectos:

- 1.- Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles, estableciendo restricciones de ubicación en los establecimientos que se destinen a estos últimos.
- 2.- La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiada para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- 3.- La prestación de servicios públicos, con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requeridas.
- 4.- La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- 5.- El sistema vial local y las definiciones relativas a la cesión, construcción de los tramos y demás obras del sistema vial y de planes maestros de redes de servicios públicos.
- 6.- Las características del espacio público en general
- 7.- Las características y volumetría de edificaciones, diferenciándolas según los usos.
- 8.- Las características del equipamiento comunal privado.

ARTICULO 232. Funcionamiento de usos urbanos

Los usos permitidos dentro del suelo urbano no podrán funcionar sino hasta cuando se haya concluido el proceso de urbanización y construcción.

Todas las edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todo de acuerdo con la licencia de urbanismo y construcción expedidas y en las cuales deberán quedar claramente establecidas las obligaciones de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados.

Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de usos en barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de legalización, caso en cual podrán funcionar con arreglos administrativos, mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística para el barrio, asentamiento o desarrollo legalizado y se obtendrá paulatinamente a través de programas de habilitación y regulación.

ARTICULO 233. Usos urbanos

Se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra o sean aquellos que demandan un proceso de urbanización. Los usos urbanos necesitan para que funcionen crearles características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del suelo urbano y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

- 1.- Calidad: que no sean nocivos, ni peligrosos para la vida y la salud.
- 2.- Magnitud: que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual lleva a limitar la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a cada uso.
- 3.- Frecuencia: que se presenten con la suficiente frecuencia de manera que utilicen la infraestructura de servicios y que generen zonas de actividad

4.- Interrelación: que generan una interrelación de independencia económica y funcional.

Todos los usos permitidos en los suelos urbanos, se consideran usos urbanos, por lo tanto para su total desenvolvimiento se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición de desarrollo de usos urbanos, de urbanización y de construcción.

No se permitirán usos agrícolas, mineros o de industria extractiva, ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, salvo con autorización de la Oficina de Planeación Municipal, que demuestre circunstancias excepcionales de conveniencia y favorabilidad para el funcionamiento de tales usos.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en los suelos no urbanos del municipio.

CAPITULO 99. INCORPORACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANOS

Serán susceptibles de definir desarrollos en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en la presente reglamentación, los terrenos de los suelos suburbanos que tengan la posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos a juicio de las empresas públicas y que no tengan prohibición expresa del desarrollo de usos urbanos.

Para la incorporación de sectores como suelos urbanos es requisito previo:

- a.) Obtener licencia de urbanismo en terrenos sin urbanizar.
- b.) Obtener licencias de construcción, adecuación o modificación de edificaciones en terrenos ya urbanizados.
- c.) Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

No podrán definirse desarrollos urbanos en suelos suburbanos en los siguientes casos:

- a.) Donde estén prohibidos los usos urbanos por Ley o por Acuerdos Municipales
- b.) Los sectores donde sólo estén permitidos los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o de industria extractiva.
- c.) Los que no cuenten con la posibilidad ambiental y técnica de la instalación y prestación de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica o teléfonos públicos.
- d.) Los que no tengan acceso a vías adecuadas para la prestación de servicios de transporte colectivo y recolección de basuras.
- e.) Los sectores identificados como amenazas naturales altas, especialmente por inundación o inestabilidad del terreno.

Se exceptúan de lo anterior, las zonas, barrios, asentamientos y desarrollos urbanos cuya legalización hubiese sido ordenada con anterioridad a la presente reglamentación por el Concejo Municipal. La dotación de servicios en estos sectores se irá proporcionando paulatinamente en ejecución de los programas de habilitación que se adopten para su mejoramiento.

Las decisiones fundadas en prohibiciones contenidas en las normas legales o Acuerdos Municipales, que impliquen negativas con respecto a los usos urbanos, serán absolutas y definitivas, en tanto subsistan las prohibiciones.

Las decisiones negativas fundadas en la imposibilidad de la instalación o prestación de servicios públicos a costos razonables, son relativas y subsistirán en la medida que las empresas públicas conserven los motivos técnicos o económicos para no realizarlos. Sin embargo los particulares u otras entidades podrán contribuir a la solución de las limitaciones, si asumen las obligaciones específicas para la ejecución y financiación de determinadas obras de infraestructura.

ARTICULO 234. Obligaciones de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas

La determinación de las obligaciones de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas que son admitidas como partícipes de la incorporación de los suelos suburbanos a los suelos urbanos, estarán definidas en la reglamentación que se adopte.

En los eventos de regímenes concertados, las estipulaciones de los partícipes de la concertación constituyen compromisos de obligatorio cumplimiento y que son por lo tanto generadoras de situaciones jurídicas de carácter particular y concreto en relación con tales personas o entidades, o sus sucesores, sin perjuicio de que tales estipulaciones se adopten también como normas urbanísticas de carácter general en las respectivas reglamentaciones. Las obligaciones a las que se refiere el presente artículo se reflejarán en la resolución de urbanismo, con sujeción a las normas del sector. A partir de la ejecutoria de la mencionada resolución, ésta constituye acto administrativo de carácter particular y concreto con respecto a los titulares de la licencia y demás personas que estuvieron vinculadas al proceso de definición del desarrollo y contrajeron durante el mismo determinadas obligaciones. Una vez contraídas las obligaciones surgirán simultáneamente derechos correlativos a su cumplimiento, siendo entendido que los obligados no pueden ser compelidos a cumplir obligaciones distintas o más gravosas de la ya acordadas dentro del proceso de definición del desarrollo, ya sea que se trate de régimen impositivo o régimen concertado. Los obligados deberán cumplir con sus obligaciones en los plazos establecidos en las respectivas licencias de urbanismo y en las estipulaciones de los partícipes en la concertación, si se trata de régimen concertado.

ARTICULO 235. Finalidad de la imposición de obligaciones a los propietarios

Las obligaciones de los propietarios tiene como finalidades las siguientes:

- a.) Garantizar la propiedad, uso y disfrute de los inmuebles objeto de la incorporación como suelos urbanos, lo cual es requisito para la obtención de licencias de urbanismo, de loteo en que se dividan los inmuebles, todo dentro del marco de reglamentación para usos urbanos que se adopte.
- b.) Garantizarle al urbanizador responsable, cuando fuere una persona distinta al propietario, la entrega de los terrenos para la construcción de obras de infraestructura y urbanismo con las especificaciones y normas técnicas que se adopten para el sector.
- c.) Garantizar al municipio la entrega de las zonas de uso público en la forma y condiciones exigidas.

ARTICULO 236. Finalidad de la imposición de obligaciones a los urbanizadores

Tienen como finalidad con los reglamentos y normas urbanísticas dotar a los terrenos objeto de la incorporación de obras de infraestructura y urbanismo para la prestación de servicios públicos, del equipamiento comunal y hacer entrega de todas las zonas de cesión.

ARTICULO 237. Finalidad de la imposición de obligaciones a los constructores

De conformidad con las normas sobre la materia y reglamentaciones, construir y entregar las edificaciones adecuadas y dotadas para los usos urbanos permitidos en el sector objeto de la incorporación

ARTICULO 238. Régimen impositivo y régimen concertado

1. REGIMEN CONCERTADO: habrá régimen concertado en la definición del desarrollo para el desenvolvimiento de uso urbanos, cuando las autoridades municipales permitan la participación de entidades o personas privadas en el proceso de desarrollo de los suelos suburbanos que sean objeto de incorporación al suelo urbano.
2. REGIMEN IMPOSITIVO: si las autoridades municipales definen directamente el desarrollo en usos urbanos, sin la participación de entidades municipales distintas de las autoridades de planificación mismas, habrá régimen impositivo.

ARTICULO 239. Definición inicial del desarrollo en usos urbanos

En la primera etapa del proceso de incorporación de los suelos suburbanos a los suelos urbanos, puede ocurrir lo siguiente:

- a.) Que las autoridades municipales hayan permitido la participación de entidades o personas privadas para definir los usos urbanos. En este caso el régimen será concertado en la etapa inicial, sin perjuicio de pueda o deba continuar siéndolo en etapas posteriores.
- b.) Que las autoridades municipales definan directamente su desarrollo en usos urbanos. En éste caso el régimen será impositivo, sin perjuicio de la posibilidad de tornarse en régimen concertado, en el evento que entren a participar posteriormente entidades o personas privadas que estén autorizadas para ello por las autoridades municipales.

ARTICULO 240. Regímenes en la etapa de adopción de reglamentaciones y de señalamiento de obligaciones

Durante la etapa de adopción de reglamentaciones y de asignación de obligaciones a los propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas o entidades que entren como partícipes de la definición del desarrollo, independientemente de si la primera etapa fue definida por el régimen de concertación o el régimen impositivo, la Oficina de Planeación Municipal, tendrá las siguientes alternativas para continuar con el proceso:

- a.) Por optar por el régimen impositivo, así la primera etapa haya sido definida por el régimen concertado.
- b.) Optar por el régimen concertado, así se haya definido por el régimen impositivo la primera etapa.
- c.) O admitir otras entidades o personas partícipes de la concertación, distintas o adicionales a las que fueron partícipes en la etapa inicial.

El señalamiento de las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás personas o entidades que entren como partícipes de la definición del desarrollo, es concertada cuando se trata de obligaciones a cargo de personas o entidades autorizadas a participar en la

definición del desarrollo y es impositiva o unilateral cuando se trata de reglamentaciones específicas, sin atención a determinada persona o entidad, sea que haya o no participado en la definición del desarrollo.

ARTICULO 241. Culminación del proceso de concertación

Una vez concluido el proceso de concertación, el régimen para los suelos objeto de la incorporación será impositivo, aunque la definición para su desarrollo haya sido producto de la concertación y se adoptará mediante la Asignación de Tratamientos.

El régimen impositivo es inherente a la reglamentación urbanística, de suerte que éstas obligan no sólo a los partícipes en el proceso de concertación, sino a todos los ciudadanos afectados por el proceso de incorporación.

ARTICULO 242. Reglamentación de los procesos de concertación

Sin perjuicio de la facultad reglamentaria del alcalde, corresponderá a la Oficina de Planeación Municipal, regular, dirigir e impulsar el proceso de concertación para la incorporación de suelos suburbanos como suelos urbanos, al igual que los demás procesos de concertación previstos en la presente reglamentación.

ARTICULO 243. Deber de comunicar

Cuando la actuación para incorporar por concertación un sector de los suelos suburbanos como nuevos suelos urbanos, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, a éstos se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando en los registros que lleva la autoridad y los documentos que hagan parte del expediente, resulte que hay terceros que puedan estar directamente interesados en los resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacer parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca sino hay otro medio más eficaz.

CAPITULO 100. LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

Es el procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de barrios, asentamientos, zonas, desarrollos o inmuebles, a dar la aprobación de los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

ARTICULO 244. Procedimiento de Legalización de desarrollos urbanos.

Se podrá iniciar de oficio por la Oficina de Planeación Municipal o a solicitud de cualquier entidad municipal, o por la comunidad afectada; la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, será ordenada mediante Decreto Reglamentario.

Una vez ordenada la legalización, la Oficina de Planeación Municipal, deberá iniciar y concluir el proceso de legalización de acuerdo con lo previsto en el capítulo 101, artículos 245 a 248 y en capítulo 102, artículos 249 a 257 de la presente reglamentación. El proceso de legalización culminará con una resolución expedida por la Oficina de Planeación Municipal, en la cual se adoptará el régimen de usos y demás normas urbanísticas de las zonas que se legalicen. Para la

expedición de ésta resolución, la Oficina de Planeación Municipal contará con el visto bueno previo a la misma del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 245. Pruebas dentro del proceso de legalización

La Oficina de Planeación Municipal ordenará las pruebas que considere necesarias acerca de la existencia y características del desarrollo o asentamiento:

- 1.- Las pruebas de su existencia antes de la fecha de la sanción de la presente reglamentación, cuando se trate de desarrollos situados en suelos dentro de las cuales estén prohibidos los usos urbanos o el predominante dentro del desarrollo que se persigue legalizar.
- 2.- El levantamiento topográfico de la zona, barrio o asentamiento o el aporte de los planos de las construcciones, si fuere el caso.
- 3.- Inspección ocular del sector donde se ubique los desarrollos que se pretenden legalizar, con el fin de determinar las características de los mismos.

CAPITULO 101. PROCESO DE LEGALIZACIÓN

Corresponde al alcalde municipal, la reglamentación del proceso administrativo de legalización, con arreglo a la presente reglamentación y los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud del interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cobran los recursos de reposición y de apelación ante el alcalde municipal, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 246. Formación de expedientes

Se formará un expediente con la actuación y la tramitación estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal y cuando hubiere documentos relacionados con la misma actuación y que tenga el mismo efecto, se archivarán en el mismo expediente, para evitar decisiones contradictorias. Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes y obtener copias a su costa y certificaciones en un plazo no mayor de 3 días.

ARTICULO 247. Alcance jurídico de la legalización como acto de incorporación

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo por medio del cual se culmina el proceso de legalización, que haya sido ordenado ya sea por el alcalde, ya por el Concejo Municipal o por Ley 9 de 1.989, los respectivos desarrollos legalizados situados en los suelos rurales, se consideran incorporados como nuevos suelos urbanos y sus normas urbanísticas estarán contenidas en el mencionado acto administrativo por medio del cual se culmina el proceso de legalización.

ARTICULO 248. Deber de comunicar

Cuando la actuación para legalizar un barrio o desarrollo cuya legalización haya sido ordenada por esta reglamentación, se desprenda que hay particulares que puedan resultar afectados en forma directa, se les comunicará la existencia de la actuación y el objeto de la misma.

Cuando en los registros que lleva la autoridad y los documentos que hagan parte del expediente, resulte que hay terceros que puedan estar directamente interesados en los resultados de la decisión,

se les citará para que puedan hacer parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca sino hay otro medio más eficaz.

CAPITULO 102. PROGRAMAS DE HABILITACIÓN

El programa de habilitación es el conjunto de acciones adelantadas oficialmente por la administración, para dotar a los suelos urbanos considerados de desarrollo incompleto y que han sido legalizados, de los espacios requeridos para uso público, del equipamiento comunal, de la infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general de las obras garanticen las estructuras urbanas.

Se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana, en un orden lógico y de prioridad.

ARTICULO 249. Areas objeto de habilitación

Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación son:

1. – Areas de desarrollo incompleto de condición crítica: son aquellas áreas que con asentamientos urbanos, carecen de servicios o se encuentran amenazadas por una situación de riesgo.
2. – Areas de desarrollo incompleto de situación estable: son aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de servicios o aquellas en las cuales la subdivisión de lotes, parcelas o viviendas, no han contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias de las derivadas de la escasez o falta de los espacios públicos.

ARTICULO 250. Acciones del programa de habilitación

El conjunto de acciones compuestas para programas de habilitación se adelantará a través de la Administración Municipal quien deberá, en lo posible, una vez convocado y oído a las Juntas de Acción Comunal pertenecientes al sector involucrado y teniendo en cuenta elementos de juicio, definir prioridades que determinen la ejecución de las obras públicas que formen parte del programa de habilitación.

ARTICULO 251. Fases del programa de habilitación

Para efectos de la ejecución de programas, se consideran las siguientes fases de habilitación:

1. FASE PRIMARIA: Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios básicos entre los que se destacan:
 - Obras de prevención de alto riesgo
 - Acueductos por pilas o tanques
 - Redes básicas de desagües de aguas negras y lluvias, conectadas a las redes generales de la ciudad
 - Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía.
 - Teléfonos públicos
 - Vías de penetración
 - Protección y adecuación del espacio público

2. FASE SECUNDARIA: Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:

- Prestación de servicios públicos domiciliarios: acueducto, alcantarillado, sanitario y pluvial, energía eléctrica, teléfonos.
- Accesibilidad de los predios a las zonas viales
- Construcción de obras civiles de protección
- Adecuación, construcción, incremento y amoblamiento del espacio público, de las vías y de las áreas recreativas.

3. FASE TERCIARIA O DE REGULARIZACION: Consiste en emprender o ejecutar las acciones necesarias para equipar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de habilitación.

ARTICULO 252. Selección de zonas

Se adelantará prioritariamente las acciones para beneficiar los desarrollos incompletos de condición crítica. Se tendrá en cuenta además lo siguiente:

- Las políticas de desarrollo urbano
- Las posibilidades técnicas de las empresas de servicios públicos
- El número de familias beneficiadas en relación con las cantidades constantes de inversión pública
- La antigüedad de los desarrollos existentes.
- Las condiciones de estabilidad
- La localización de los desarrollos
- El tipo de servicios requeridos y las necesidades en cuanto a la prestación de servicios.
- La organización y potencial de colaboración de las comunidades beneficiadas por los programas de habilitación.

ARTICULO 253. Procedimiento para el desarrollo de los programas de habilitación

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con las empresas de servicios públicos, seleccionará las áreas donde se adelantarán los programas de habilitación e identificará acciones prioritarias, acorde con las previsiones presupuestales, dentro de las cuales se enmarcan las inversiones en cada vigencia.

En la primera quincena del mes de Mayo de cada año, la Oficina de Planeación Municipal presentará a consideración del Consejo Consultivo de Planeación Municipal los programas de habilitación, hecho esto, el Concejo enviará copia de lo pertinente al Alcalde Municipal, para que lo tenga en cuenta en el presupuesto de cada año.

Las distintas empresas públicas deberán incorporar en sus anteproyectos de presupuesto las partidas correspondientes para la ejecución de las distintas obras que estén dentro de los programas de habilitación. En caso contrario sus representantes legales deberán explicar por escrito al alcalde del municipio, las razones para haberse abstenido.

ARTICULO 254. Contratación de obras de habilitación

Se dará preferencia a la contratación directa o sea prescindiendo de la licitación, conforme al código Fiscal Municipal, de las obras públicas que deben emprenderse o continuarse como parte de los

programas de habilitación, con sociedades, cooperativas personas naturales o jurídicas sin ánimo de lucro, que conformen vecinos o propietarios.

La entidad pública responsable hará gratuitamente la interventoría de conformidad con las normas fiscales que rigen la materia.

ARTICULO 255. Cobro de las obras por valorización

Las obras correspondientes a la construcción de vías y toda clase de obras públicas de infraestructura urbana se podrán cobrar por valorización, estableciendo un sistema de financiación hasta de 15 años, cuyas modalidades las reglamentará el alcalde municipal.

ARTICULO 256. Participación de la comunidad

Podrán sugerir o proponer programas de habilitación, las personas interesadas, las juntas de acción comunal y las organizaciones cívicas o comunitarias, que se consideren con interés legítimo para contribuir con la gestión de legalización conforme a la presente reglamentación.

ARTICULO 257. Concertación

Cuando las obras contenidas en los programas de habilitación involucren terrenos sin desarrollar en el suelo urbano o terrenos del suelo suburbano susceptibles de ser incorporados en el suelo urbano, la Oficina de Planeación Municipal podrá invitar a los propietarios de los terrenos para conjuntamente establecer posibilidades de desarrollo, de conformidad con el régimen concertado. Los propietarios podrán ser convocados por medio de una invitación personal y quede prueba fehaciente de ello. Si no se puede concertar se procederá a la incorporación oficiosa de los sectores beneficiados con el programa de habilitación y se adoptarán las correspondientes reglamentaciones urbanísticas.

También se procederá al señalamiento de las obligaciones de los propietarios o urbanizadores y al desarrollo urbanístico de los predios en donde quedarán señaladas las zonas de cesión, las zonas de reserva viales, recreativas, de servicios públicos etc. Y se tendrá en cuenta el futuro desarrollo de los predios.

La vinculación de la actuación Administrativa, de los propietarios y de terceros que puedan tener interés o verse afectados, se hará conforme a lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

SUBTITULO 23. Tercer nivel de zonificación

Comprenden las intervenciones que se pueden realizar en el territorio municipal, en el espacio público y en las edificaciones, según el área de actividad de cada zona, se clasifican así:

- a.) Zonificación para la división de los suelos urbanos de actividad múltiple: que tienen como criterio partir de la mezcla de usos permitidos.
- b.) Zonificación para la división de los suelos de actividad especializada en zonas residenciales, industriales, cívicas o institucionales, como criterio de uso predominante o principal.

ARTICULO 258. Naturaleza de las normas

Las normas de este nivel de zonificación protegen la política urbana de segregar algunos sectores que se determinan así:

1. **AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** son áreas en las que se pueden dar todos los usos permitidos, sin que predomine ninguno.
2. **AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** son áreas en la que predomina un uso urbano principal, sin perjuicio de que con ciertas restricciones, se puedan dar otros que sean complementarios o compatibles con respecto al uso principal.

ARTICULO 259. Areas de actividad y zonas

Para efectos de aplicación de las reglamentaciones urbanísticas del tercer nivel de zonificación, las áreas urbanas se dividen en: áreas de actividad múltiple y áreas de actividad especializada, que a su vez se divide en zonas residenciales, zonas industriales, zonas cívicas o institucionales, zonas mixtas.

ARTICULO 260. Usos regulados en los distintos niveles de zonificación

Así como las normas del primer nivel de zonificación, la reglamentación protege el uso público; el segundo nivel de zonificación, regula la segregación ordenada y planificada de los usos urbanos, a fin de hacer una separación entre el suelo urbano, el suelo de expansión urbana y el suelo rural, las normas en el tercer nivel regulan los usos urbanos dentro de los suelos urbanos, con miras a mantener la armonía necesaria entre las diversas actividades urbanas y controlar los impactos que generan.

CAPITULO 103. USOS DEL SUELO - DEFINICIÓN

USO : Es la utilización que se le da al suelo en las distintas actividades que realiza la población. Se dividen en:

- a.) **Uso urbano:** son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, dada a través de procesos de urbanización y construcción que sirven de soporte físico y cuya destinación está orientada a las actividades cívicas o institucionales, residenciales, mixtas, industriales.
- b.) **Uso rural:** cuya destinación está orientada a la explotación de recursos naturales a través de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, de explotación de recursos naturales, etc.

ARTICULO 261. Clasificación de usos urbanos

Los usos urbanos permitidos en el suelo urbano son:

- a.) **Usos cívicos o institucionales:** son los destinados a los bienes de uso público de propiedad pública. Otros se basan en las actividades de las empresas de servicios públicos, como son: el uso de redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos y los destinados para el funcionamiento de entidades públicas, servicios administrativos y comunitarios.
- b.) **Uso residencial:** es aquel que sirve como lugar de alojamiento permanente de personas.

- c.) Uso mixto: se destina al intercambio de bienes y servicios, como alojamiento temporal, comercio, servicios administrativos, transmisión de información etc.
- d.) Uso industrial: tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación tratamiento, reparación, almacenaje y distribución de productos, materiales, etc.

ARTICULO 262. Clasificación de usos según su interrelación:

Los usos según su afinidad y caracterización en las diversas zonas, se clasifican así:

- a.) Uso principal: el que corresponde directamente al destino urbanístico del suelo.
- b.) Uso complementario: es aquel que supeditado al principal, que en algunos casos contribuye al correcto funcionamiento y en otros complementa el conjunto de usos principales.
- c.) Uso compatible: es aquel cuya posible implantación se define a través de un análisis de viabilidad en función de la incidencia urbanística y el cual debe ser coherente con el uso principal., siempre y cuando se pueda controlar el impacto negativo que pueda producir.
- d.) Uso restringido: es aquel que no es requerido para el funcionamiento de uso principal, pero en determinadas condiciones puede desarrollarse sin perjudicar el uso principal.
- e.) Uso prohibido: es aquel que no es permitido en forma expresa.

ARTICULO 263. Condiciones generales de aplicación según la interrelación

Para aplicar la clasificación de usos diferentes al principal, se debe tener en cuenta:

- a.) **CONDICIONES USO COMPLEMENTARIO:** debe cumplir las siguientes condiciones: suplir la demanda generada por el uso principal, presentarse en una intensidad inferior y contribuir al mejor funcionamiento del uso principal.
- b.) **CONDICIONES DEL USO COMPATIBLE:** debe cumplir las siguientes condiciones: responder al plan establecido en la zona, ser afín al uso principal, presentarse en una intensidad inferior.
- c.) **CONDICIONES DEL USO RESTRINGIDO:** se considera restringido cuando: no es afín al uso principal y requiere de restricciones, condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.
- d.) **CONDICIONES DEL USO PROHIBIDO:** se considera prohibido cuando no es afín a ningún uso de la zona y no es permitido dentro de la normatividad asignada.

ARTICULO 264. Clasificación de los usos según su cobertura

Según su acción y población afectada, se clasifican en:

1. **USO DE COBERTURA MUNICIPAL:** es aquel que por la población servida y por su magnitud tiene incidencia en todo el suelo urbano.
2. **USO DE COBERTURA ZONAL:** es aquel que por la población servida y magnitud tiene incidencia en un sector o zona del suelo urbano.
3. **USO DE COBERTURA LOCAL:** es aquel que por la población servida y por su magnitud tiene incidencia en un barrio o en conjunto de barrios.

ARTICULO 265. Aplicabilidad de las normas del presente capitulo a las distintas especies de tratamientos

Las normas sobre usos contenidos en el presente capitulo son aplicables a los Tratamientos de desarrollo, de consolidación y de mejoramiento integral que trata la presente reglamentación.

ARTICULO 266. Viabilidad y aptitud de estructuras

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del suelo urbano del municipio, implica solamente el derecho a tramitar licencia de construcción, adecuación, modificación o ampliación con respecto al inmueble, para que allí puedan funcionar establecimientos cuya actividad corresponde al uso permitido. En dichas licencias se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse el inmueble.

La licencia de funcionamiento para los establecimientos que la requieran, no podrá contravenir lo establecido en la licencia de construcción, modificación, adecuación, o ampliación.

El incumplimiento de esta obligación por parte del funcionario o funcionarios responsables será causal de destitución.

CAPITULO 104. USO CÍVICO O INSTITUCIONAL

Las funciones del uso cívico o institucional son prestar los diferentes servicios sociales requeridos como soporte de las actividades de la población, además garantizan el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio ambiental y estético de la ciudad.

Los usos cívicos o institucionales se consideran equipamientos comunales urbanos y según su objetivo específico y tipo de servicio que prestan, se dividen en:

- d.) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: cuando las instalaciones están destinadas a proveer a la población de servicios educativos, culturales, de salud, bienestar social y religioso.
- e.) SERVICIOS URBANOS: son instalaciones destinadas a proveer la población de servicios públicos relacionados con la conservación del municipio, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la administración y en general a la provisión de servicios a la población.
- f.) SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: comprenden las instalaciones destinadas a la gestión y desarrollo de las entidades públicas en el ámbito urbano y rural. Como apoyo a este tipo de actividades, existen otros tipos de uso que son: servicios públicos y servicios de transporte.

ARTICULO 267. Clasificación de los usos institucionales.

De acuerdo a su radio de acción y cobertura, se clasifican en:

- 4. CLASE I O INFLUENCIA LOCAL: corresponden a los usos cívicos o institucionales de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de

- su zona de influencia inmediata, se consideran de bajo impacto urbano y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan congestión de tráfico, ni ruidos. Corresponden a esta clase: centros de salud, salacunas, centros comunales, guarderías, jardines infantiles, capillas de barrio y salas de culto.
5. **CLASE II O INFLUENCIA ZONAL:** son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios a una población más extensa que el barrio. Debido al tipo de servicios se consideran de mediano impacto urbano y ambiental, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas y durante horarios especiales, requieren zona de estacionamientos y pueden generar tráfico y congestión. Corresponden a esta clase: centros de salud zonales, clínicas, ancianatos, colegios de primaria y bachillerato, servicios administrativos de orden municipal, centros culturales, teatros, estaciones de policía, iglesias parroquiales y sedes de diferentes cultos.
 6. **CLASE III O INFLUENCIA MUNICIPAL:** comprende los usos cívicos o institucionales que por su magnitud, utilización, grado de especialización, alto impacto urbanístico o requerimientos en materia de servicios o de infraestructura, ejercen una influencia urbanística en todo el territorio municipal. Corresponden a esta clase: hospitales y clínicas generales, institutos tecnológicos, universidades, las oficinas administrativas municipales, la cárcel, cuerpo de bomberos, instalaciones de acuartelamiento militar, la iglesia municipal, servicios de abastecimiento de alimentos, recintos feriales, el cementerio, el terminal de transporte.

CAPITULO 105 . USO RESIDENCIAL

Sirve como lugar de habitación para proporcionar alojamiento permanente a las personas, se califica de la siguiente manera:

- c.) Según su destinación
- d.) Según el régimen

ARTICULO 268. Clasificación del uso residencial según su destinación

El uso residencial según su destinación se clasifica así:

- e.) **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial y no comparte con ningún otro inmueble ningún tipo de área o servicio comunal.
- f.) **VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR:** en el cual un lote de terreno está ocupado por dos (2) o tres (3) unidades prediales, que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso, aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o copropiedad.
- g.) **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** en el cual un lote de terreno está ocupado por más de tres (3) unidades prediales independientes. En este tipo de desarrollo se prevén áreas y servicios comunales, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.
- h.) **VIVIENDA COMPARTIDA:** constituida por edificaciones que albergan espacios aptos para unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, pero que comparten servicios y áreas.

ARTICULO 269. Clasificación según el régimen

Según el régimen a que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por la administración, se clasifican en:

- c.) Vivienda de interés social: es aquella que goza de algún tipo de protección pública y está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de su carácter.
- d.) Vivienda privada: es aquella que carece de cualquier tipo de protección pública.

ARTICULO 270. Vivienda de Interés Social (VIS)

Tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan atender adecuadamente la demanda tanto cuantitativa como cualitativa de vivienda de las familias más pobres del municipio, mediante la promoción e incentivos a la oferta del suelo urbano, programas y soluciones de vivienda nueva, el desarrollo de programas de mejoramiento integral de sectores urbanos deficitarios y la realización de programas de reasentamientos de familias en alto riesgo.

Tiene como objetivos: desarrollar las viviendas que requieren las familias más pobres del municipio, desincentivar el desarrollo ilegal del suelo urbano y reducir las condiciones de hacinamiento en los hogares del municipio.

Las zonas en donde se desarrollará la vivienda de interés social están determinada en el mapa de Asignación de Tratamientos.

ARTICULO 271. Estrategias

Con el fin de cumplir los objetivos y metas del programa de vivienda de interés social, se adoptan las siguientes estrategias:

- 1.- El alcalde municipal diseñará los mecanismos que le permitan adquirir, adecuar y ofrecer el suelo apto para desarrollar la vivienda de interés social.
- 2.- Igualmente deberá promover programas hacia los cuales se canalice el subsidio familiar para la adquisición de viviendas a la que se hace referencia en el numeral anterior.
- 3.- Generar mecanismos que permitan la localización equitativa y equilibrada en el suelo urbano de los proyectos de vivienda de interés social, evitando las condiciones de segregación socio espacial que los ha caracterizado.

ARTICULO 272. Instrumentos de operación y control

El alcalde municipal deberá crear un comité que estará encargado de hacer seguimiento, evaluación y control del programa de vivienda.

ARTICULO 273. Reglamentación de uso residencial

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades de uso residencial, serán reguladas por normas referentes a:

- f.) Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- g.) Volumetría: aislamientos, alturas, voladizos, antejardines, etc.
- h.) Equipamiento comunal
- i.) Requerimiento de parqueo
- j.) Usos complementarios en una misma edificación.

El manejo de las normas se establecerá en el marco normativo de los Tratamientos establecidos en el Acuerdo que contiene el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO 106. USO MIXTO

El uso mixto es el que tiene como finalidad la prestación de servicios al público, tales como alojamiento temporal, comercio en menor escala en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras o similares.

ARTICULO 274. Clasificación del uso mixto.

Se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones:

1.- **COMERCIO** Son aquellos destinados a intercambio de bienes. Se identifican clases de comercio:

d.) **COMERCIO LOCAL:** corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico y requeridos por los habitantes del sector. Se desarrollan en áreas o espacios de edificaciones residenciales, destinados al uso comercial, sin adecuaciones físicas importantes o en edificaciones multifamiliares, manzanas o centros comerciales y no requieren áreas de cargue o descargue. El área máxima de locales agrupados o independientes es de 120M2.

e.) **COMERCIO ZONAL:** corresponde a intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas, que requieren vitrinas de exhibición, zonas de bodegaje y descargue, zonas de estacionamiento para usuarios, funcionan en horarios laborables y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas. El área máxima de locales agrupados o individuales es de 350M2. Se accede directamente de la vía pública o espacios libres o comunes.

f.) **COMERCIO MUNICIPAL:** corresponde a usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en todo el municipio, como centros comerciales, almacenes por departamentos, centros de exposición. Prestan servicios en horas laborables especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas. El acceso se efectúa en forma vesicular, mediante transporte público o privado, necesita zonas de estacionamiento, zonas de cargue y descargue y servicios complementarios. El área mínima de los locales agrupados o independiente es de 350M2.

5. **HOSPEDAJE:** destinado a proporcionar alojamiento temporal, por días.

6. **OFICINAS:** destinadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien sea a empresas o particulares. Se excluyen los servicios prestados por la administración pública.

7. **MIXTO RECREATIVO:** destinado a actividades ligadas con el ocio y de relación:, se establecen las siguientes categorías:

c.) **Salas de reunión:** son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación social, tales como discotecas, salas de baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativo y otros locales donde se practiquen juegos de azahar.

d.) **Establecimientos para consumos de bebidas y comidas:** locales acondicionados para consumir alimentos: como restaurantes, cafeterías, bares etc.

5. OTROS SERVICIOS MIXTOS: Se incluyen servicios que no necesitan infraestructura o equipamiento comunal, tales como salas de belleza, laboratorios, consultorios médicos y odontológicos, que no requieren hospitalización. .

CAPITULO 107. USO INDUSTRIAL

Los usos industriales son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materias primas y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas con características, servicios y especificaciones apropiadas para este fin.

ARTICULO 275. Clasificación del uso industrial

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales se clasifican en:

- c.) **INDUSTRIA EXTRACTIVA:** es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para el manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro del suelo urbano.

No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas, canteras o chircales en los suelos urbanos o suburbanos a partir de la expedición de la presente reglamentación . Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en los suelos urbanos y suburbanos podrán seguir funcionando únicamente con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos previo estudio de la Oficina de Planeación Municipal y de las entidades competentes, dentro de un régimen concertado en el que se estipulen las condiciones, plazos, características de la recuperación.

- d.) **INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial así:

CLASE I: es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Poca generación de empleo.

- Funcionamiento en horarios laborables preferiblemente diurnos.
- No requiere servicios de infraestructura especiales, ni produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.

CLASE II: es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso de transporte público.
- Fomenta la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios de la industria, como puntos de venta, restaurantes, establecimientos bancarios etc.

CLASE III: es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permitan la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de efluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso prohibido en todas las áreas de actividades diferentes a la actividad industrial.

CAPITULO 108. CONCEPTO DE USO

Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de prestación de servicios, deberán obtener la "Licencia de Funcionamiento", por consiguiente el interesado deberá tramitar los permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes, con el fin de cumplir con los requisitos de sanidad, higiene y seguridad.

Una vez obtenidos estos permisos y autorizaciones, la Oficina de Planeación Municipal emitirá un concepto sobre la ubicación del establecimiento según el uso permitido y las restricciones urbanísticas contenidas en las normas establecidas en el TITULO VI denominado ASIGNACION DE TRATAMIENTOS, del presente acuerdo.

Sin éste concepto DE USO, las autoridades municipales no podrán expedir la licencia de funcionamiento; igualmente esta licencia podrá ser revocada en cualquier momento motivada por una infracción.

CAPITULO 109. AREAS DE ACTIVIDAD - DEFINICIÓN

Es la asignación de los usos al suelo urbano mediante los cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana del modelo territorial. Se clasifican así:

1. Areas de Actividad Múltiple
2. Areas de Actividades Especializada

ARTICULO 276. Area de actividad múltiple

Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica en la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación, constituyen la atracción de la actividad ciudadina, por lo tanto muestran tendencia a la mezcla de usos urbanos, especialmente los comerciales.

Las áreas de actividad múltiple son generadoras de empleo y prestación de servicios; se caracterizan por ser sectores de los suelos urbanos donde se ubican usos permitidos que están descritos en el tercer nivel de zonificación de la presente reglamentación, sin que haya uno que predomine sobre los demás.

Como contrapartida a la multiplicidad y mezcla de usos, los aspectos de viabilidad de las estructuras requieren de un manejo especial de exigencia de las normas urbanísticas, referidas inclusive a espacios muy reducidos y aspectos concretos de las edificaciones.

Lo anterior tiene como objeto controlar los impactos que unos usos ocasionan en otros, en los elementos estéticos del entorno, en la calidad de vida y bienestar de la población que labora o transita por éstas áreas de actividad múltiple.

ARTICULO 277. Usos permitidos en las áreas de actividad múltiple.

Sin perjuicio de las restricciones, limitaciones y aún de las prohibiciones al funcionamiento de los usos; estos pueden funcionar en cualquier predio de éstas áreas de actividad, teniendo en cuenta el manejo diferenciado de las normas urbanísticas y de las exigencias de aptitud de las estructuras arquitectónicas Urbanas.

ARTICULO 278. Areas de actividad especializada

Las áreas de actividad múltiple son aquellas que presentan un uso predominante que las caracteriza y a partir del cual se establecen características y restricciones de los usos permitidos en el área. Las áreas de actividad especializada se dividen en:

- 1.- Areas de actividad residencial
- 2.- Areas de actividad industrial
- 3.- Areas de actividades cívicas o institucionales.

La reglamentación de los sectores comerciales en las áreas de actividad se hará dentro del contexto de asignación de tratamientos, con el fin de que se ubiquen convenientemente y se seleccionen los usos comerciales permitidos, así como su intensidad y exigencias de viabilidad.

ARTICULO 279. Area de actividad residencial

Son las áreas cuya actividad especializada en el uso predominante es la vivienda. De acuerdo con la función que cumplen y la intensidad que tienen los usos complementarios y compatibles se dividen en:

- a.) Areas de actividad residencial general: dentro de los cuales los usos complementarios suplen las demandas generadas por el uso residencial o cumplen funciones de apoyo a la economía de los habitantes del sector. Los usos permitidos en las áreas de actividad residencial general, son: uso principal que es residencial y los usos complementarios y compatibles, en los que se permiten usos diferentes al residencial, siempre y cuando se presenten en menor escala y con las restricciones necesarias para el buen funcionamiento del uso principal.

En el capítulo de Asignación de Tratamientos se precisan la intensidad de los usos complementarios y compatibles, las limitaciones y prohibiciones, atendiendo las condiciones de cada sector normativo.

Las áreas que cobijan éstas normas están identificadas en el mapa denominado Asignación de tratamientos, como: **ARG**

- b.) Areas de actividad residencial especial: en las cuales los usos complementarios cumplen una función de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal. Los usos permitidos en las áreas de actividad residencial especial, son: principal, el uso residencial y los usos complementarios y compatibles, se permiten con presencia limitada de comercio y servicios.

En el capítulo de Asignación de Tratamientos se precisan la intensidad de los usos complementarios y compatibles, las limitaciones y prohibiciones., atendiendo las condiciones de cada sector normativo.

Las áreas que cobijan éstas normas están identificadas en el mapa denominado Asignación de tratamientos, como: **ARE**.

ARTICULO 280. Area de actividad industrial

El área de actividad industrial es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Los usos permitidos en el área de actividad industrial, son: principal, el uso predominante es la industria transformadora y los usos complementarios y compatibles, se permiten con menor intensidad y con las limitaciones necesarias para que funcione el uso principal.

En el capítulo de Asignación de Tratamientos se precisan la intensidad de los usos complementarios y compatibles, las limitaciones y prohibiciones.

Las áreas que cobijan éstas normas están identificadas en el mapa denominado Asignación de tratamientos, como: **AIN**

ARTICULO 281. Areas de actividad cívicas o institucionales.

Las áreas de actividad cívicas o institucionales son las requeridas para el funcionamiento de los servicios necesarios que requiere la población y como ya se dijo anteriormente se dividen en equipamientos comunitarios, servicios urbanos y de administración pública.

En el mapa denominado Asignación de Tratamientos, éstas áreas están determinadas como: **ZI**

SUBTITULO 24. Tratamientos

Son mecanismos que permiten enfatizar y orientar la aplicación de normas urbanísticas y arquitectónicas en las diferentes áreas del suelo urbano, con miras a consolidar la homogeneidad y preservar las características ambientales, urbanas y de entorno, de manera que a través de las operaciones estrategias propias de cada uno de ellos se logre materializar el modelo territorial de ordenamiento adoptado por este plan básico.

Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas del suelo urbano y pueden desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente situaciones diferentes del desarrollo urbano. Los tratamientos que se adoptan son los siguientes:

1. **TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** es el determinado para orientar a través de un proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados, localizados en el suelo urbano o en suelos de crecimiento urbano. Se entiende por predios urbanizables aquellos que no han adelantado proceso de urbanización y que pueden desarrollarse urbanísticamente y dentro del marco normal de extensión de redes de servicios públicos según la programación de las entidades responsables de la prestación de servicios.
2. **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION:** tiene como objeto concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar y el sistema de espacio público existente o planeado.
3. **TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:** tiene como objetivo el reequilibrio del espacio público y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento comunal, del acceso vehicular en las áreas de desarrollo incompleto.

El tratamiento que le corresponde a cada zona está determinado en el capítulo denominado ASIGNACION DE TRATAMIENTOS de la presente reglamentación y las zonas están determinadas en el mapa de Asignación de tratamientos.

SUBTITULO 25. Normas para el desarrollo de los suelos urbanos.

Las normas se aplicarán según la forma de desarrollo sobre cada predio o zona que conforman el suelo urbano, estas se clasifican en: desarrollo por urbanización, desarrollo por construcción y desarrollo integral.

ARTICULO 282. Formas de desarrollo

1. **DESARROLLO POR URBANIZACION:** es la actuación sobre suelos sin urbanizar para urbanizarlos, este proceso se denomina “Proceso de Desarrollo por Urbanizar”. En los suelos suburbanos se pueden aplicar todas las gamas de las acciones de incorporación, legalización y habilitación.
2. **DESARROLLO POR CONSTRUCCION:** es la actuación sobre suelos urbanizados sin edificar o sobre las áreas reedificables, para levantar sobre ellas construcciones nuevas o modificaciones, o ampliaciones, o adecuaciones, este proceso se llama “Proceso de Desarrollo por Construcción”.
3. **DESARROLLO INTEGRAL:** es la unión de las 2 formas de actuación descritas anteriormente, en cabeza de una misma persona o entidad o por distintas personas pero como una misma unidad de gestión, este proceso se denomina “Proceso de Desarrollo Integral”.

ARTICULO 283. Suelos desarrollables sin desarrollar

Son los terrenos urbanizables o lotes edificables, que no han tenido procesos de desarrollo por urbanización o por construcción, situados en los suelos urbanos, que tengan normas específicas que permitan definir su desarrollo para el desenvolvimiento de usos urbanos, bien sea mediante el proceso de desarrollo de la urbanización, así se trate solo de la modalidad de desarrollo progresivo; o bien mediante el proceso de construcción o de desarrollo integral, reglamentado en la presente reglamentación.

Los inmuebles situados dentro de los suelos que se trata anteriormente son calificables para los efectos legales y reglamentarios, como “Inmuebles Urbanizables no urbanizados” o como “Inmuebles Edificables no edificados”, según el caso.

CAPITULO 110. URBANIZACIÓN - DEFINICIÓN

URBANIZACION : es la resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto, situado dentro de los suelos urbanos es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones adecuadas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos, de conformidad con la reglamentación permitida.

Los predios que han cumplido su proceso de desarrollo por urbanización se denominan “predios urbanizados” y en la medida que cuenten con normas específicas que permitan construir edificaciones sobre ellos para el desenvolvimiento de los usos urbanos, se denominan “predios edificables”. Por regla general los predios urbanizados son edificables.

Cuando se advierta que un predio o un conjunto de predios, ha sido urbanizado conforme a las normas vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización, pero por deficiencias en el proceso de desarrollo, la reglamentación urbanística del área no cuenta con normas específicas que enmarquen la actividad edificadora o son insuficientes, deberá corregirse la deficiencia mediante una reglamentación que tenga las reformas, adiciones o modificaciones necesarias a las normas originales y si fuere necesario podrán ser subrogadas en su totalidad.

ARTICULO 284. Proceso de desarrollo por urbanizar

Es aquel cuyas obras están en ejecución, de acuerdo con la licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal y durante la vigencia de la misma. La caducidad o expiración de la licencia de urbanismo, permitirá determinar si los responsables del proceso de desarrollo han cumplido con sus obligaciones y compromisos, como urbanizadores.

ARTICULO 285. Areas urbanas

A partir de la expedición de la presente reglamentación, se consideran urbanizados los terrenos, en los que en conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo e incorporación, se culminen las obras de urbanismo, así como también las zonas de cesión, y se haga entrega de ellas a satisfacción a la Oficina de Planeación Municipal, encargada de recibirlas, siempre y cuando se trate de un “Proceso de Desarrollo Normal”.

ARTICULO 286. Normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanizar.

El proceso desarrollo por urbanizar regula los aspectos mediante los cuales se establecen las bases físicas, la infraestructura y el sistema de espacio público, requeridos para el funcionamiento de los usos urbanos y posterior construcción de edificaciones. Los mencionados aspectos son:

- 1.- Los correspondientes a las modalidades de adelantar urbanizaciones, ya sea por desarrollo normal o por desarrollo progresivo.
- 2.- Los correspondientes a la definición, ejecución y dotación del sistema vial.
- 3.- Los correspondientes a la definición, ejecución y dotación del sistema de zonas recreativas y del equipamiento comunal.
- 4.- Los correspondientes a la definición, ejecución, dotación, mantenimiento y utilización de los sistemas de infraestructura de servicios públicos, comprendidos tanto las redes locales, como los planes maestros que se deban ejecutar en el respectivo desarrollo.
- 5.- Los correspondientes a la definición, ejecución, dotación y mantenimiento de las obras especiales requeridas para un sector particular, dadas sus características, tales como: rellenos, explanaciones, puentes peatonales, instalaciones para la disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- 6.- Los correspondientes a la subdivisión, parcelación, loteo y segregación predial.
- 7.- Los correspondientes a la reglamentación de trámites y procedimientos para la obtención de licencias.

ARTICULO 287. Definiciones

1. AREA BRUTA URBANIZABLE: Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
2. AREA NETA URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes al sistema vial y las zonas de servicio público (canales, líneas de alta tensión etc.)
3. AREA UTIL: Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, las áreas de las vías locales y las áreas de cesión.

ARTICULO 288. Modalidades de realización del proceso de urbanización

El desarrollo de las urbanizaciones se podrá adelantar en la modalidad de “Desarrollo Normal” y de “Desarrollo Progresivo”.

ARTICULO 289. Urbanización por desarrollo normal

Es la modalidad mediante la cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completos, desarrollados durante el plazo de la vigencia de la licencia de urbanismo. El “Desarrollo Normal”, es la modalidad corriente de desarrollo previsible por las normas específicas que se adopten para todos los terrenos urbanizables del municipio, cualquiera que sea el tratamiento al cual está sometida el área.

ARTICULO 290. Urbanización por desarrollo progresivo

Esta modalidad se desarrollará en sectores sin desarrollar y es una modalidad que permite la entrega de una urbanización residencial, su loteo resultante y venta, para iniciar el desarrollo por construcción, partiendo de unas obras de infraestructura básicas, que se van completando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales, como soporte de las actividades que allí se adelanten.

Los planes sectoriales de los distintos servicios públicos darán la base para establecer cuales son las obras de infraestructura y saneamiento que se consideran básicas y cuales son sus características que permitan calificarla como normal.

El desarrollo progresivo en sectores sin desarrollar, sólo podrá ejecutarse en áreas sometidas a tratamientos de desarrollo o incorporación y en ningún caso en áreas sin urbanizar objeto de tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográficos e hídricos.

La Oficina de Planeación Municipal, determinará mediante la licencia respectiva, la posibilidad de adelantar los desarrollos progresivos, siempre y cuando las normas específicas los permitan, y previo concepto de las empresas de servicios públicos.

ARTICULO 291. Obligaciones de los urbanizadores y propietarios

Los urbanizadores y propietarios deberán presentar a consideración de la Oficina de Planeación Municipal, un programa de las obras y su tiempo de ejecución, así como también las soluciones para suplir las deficiencias en servicios, mientras se completan dichas obras.

Las licencias de urbanismo deberán reflejar las obligaciones y compromisos de los urbanizadores, propietarios o sucesores, así como los plazos y garantías que deben constituir a favor del municipio y de las entidades de servicios públicos para amparar su cumplimiento.

ARTICULO 292. Areas de cesión al espacio público en la modalidad de desarrollo progresivo

Se deberá ceder al espacio público con respecto a la dotación, equipamiento y adecuación del espacio público y de acuerdo a lo exigido en las normas un manejo diferenciado, de manera que puedan completarse en el futuro a medida que se vaya desarrollando la urbanización.

ARTICULO 293. Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto

Es el proceso mediante el cual las áreas, asentamientos, barrios o desarrollos legalizados o en proceso de legalización, deben ser objeto de mejoramiento por habilitación y en los cuales se dan, entre otras las siguientes situaciones:

- 1.- Que el asentamiento carezca de uno o varios servicios públicos, indispensables para la subsistencia de los habitantes.
- 2.- Que no goce de los servicios señalados en la reglamentación del suelo urbano.
- 3.- Que el sistema de loteo no haya tenido aprobación, ni licencia de construcción y de urbanismo.

ARTICULO 294. Urbanización por desarrollo progresivo en sectores de desarrollo incompleto, distintos desarrollos legalizados o en proceso de legalización

También se podrá incluir en las normas específicas que se adopten en los distintos tratamientos de que trata la presente reglamentación, la modalidad de desarrollo progresivo en:

- 1.- En las urbanizaciones legales adelantadas con anterioridad a la presente reglamentación por desarrollo progresivo.
- 2.- Para las que se hayan previsto por desarrollo normal y que los urbanizadores y propietarios hubieren incumplido sus obligaciones y compromisos.

ARTICULO 295. Conformación del sistema vial en las urbanizaciones

Todo predio ubicado parcial o totalmente sobre una zona de reserva vial del sistema vial, deberá segregarse esta zona del resto del terreno para transferirla a la entidad encargada de la ejecución de la vía. Si se trata de un terreno urbanizable de conformidad con la presente reglamentación, deberá ceder a título gratuito una proporción de área a ceder, tal como se indica más adelante, como requisito para la obtención de la licencia.

Si es la entidad encargada de la ejecución de la vía la que expresa interés en la adquisición del área antes de que se inicien gestiones para desarrollar el predio, la entidad podrá negociar toda el área a segregarse conforme lo dispone la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 388 de 1.997 o proceder a su expropiación.

En caso de negociarla para obtener después la licencia de urbanización o de subdivisión del inmueble, el interesado, sea que se trate del mismo propietario o de un adquirente posterior, deberá restituir a la entidad encargada de la ejecución de la vía, el dinero en efectivo equivalente a la proporción de la cesión obligatoria que le hubiere correspondido ceder para la ejecución de la vía, suma que será determinada conforme al avalúo hecho por la Oficina de Catastro Municipal. El propietario que desee evitar los efectos de lo dispuesto, podrá voluntariamente ceder la proporción del área desde un principio aunque no está interesado o no pueda solicitar la licencia de urbanismo.

ARTICULO 296. Proporción del área de cesión para la conformación del sistema vial.

La proporción del área de cesión obligatoria de los predios afectados por el sistema vial, que deberá ser entregada a título gratuito, será la siguiente en los distintos tratamientos:

1. Tratamiento de desarrollo: el 7% del área bruta del terreno.

2. Tratamiento de consolidación: Entre el 4% y el 12% del área bruta del terreno, de manera que los márgenes más bajos se sitúen en los suelos rurales.
3. Tratamiento especial del sistema orográfico: entre el 10% y el 15% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la variación de los costos de la urbanización y la topografía del terreno. Cuando se trate de rehabilitación de canteras la proporción podrá disminuir al 5%.

El cálculo de áreas a que se refiere el presente numeral se hará con base en la sección transversal, que incluye calzadas, andenes, separadores en caso de haberlos. En caso de que haya franja de control ambiental, constituirá parte de las áreas de cesión obligatoria. El ancho de la franja de control ambiental situada a lo largo de los 2 costados de la vía será así:

1. Tratamiento de desarrollo: entre 8 y 10 metros
2. Tratamiento de consolidación: entre 5 y 15 metros
3. Tratamiento especial del sistema orográfico: será teniendo en cuenta la topografía del terreno, con un mínimo de 5 metros.

ARTICULO 297. Áreas que conforman el sistema vial local

En todo proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para conformar el sistema vial local de uso público y deberá tener las siguientes características:

1. Que constituya malla vial vehicular continua conectada al sistema vial urbano y con desarrollos aledaños.
2. Que los accesos de las vías locales al sistema vial, sean planteados de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
3. Que exista acceso de las vías locales a las zonas verdes y comunales
4. Que las áreas determinadas por vías locales de uso público o del sistema vial, no sean superiores a 4 hectáreas, cuando se trate de desarrollos residenciales.
5. Que el sistema vial local prevea soluciones conjuntas de tráfico vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento de acuerdo con los planes zonales.

ARTICULO 298. Tipología de vías

Los anchos mínimos de las diferentes vías, serán:

1. - Vías de acceso a los barrios: ancho mínimo de 13 metros., con 2 vías de 3 metros cada una, un separador de 1 metro y al lado y lado 1.50 metros., de zona verdes y 1.50 metros., de andén.
- 2.- Vías locales principales: ancho mínimo 12 metros., con una vía de 6 metros., y a lado y lado 1.50 metros., de andén y 1.50 metros. de zona verde.
- 3.- Vías peatonales: ancho mínimo 6 metros., con una vía de 3 metros., y al lado y lado 1.50 metros de zona verde o 3 metros. de vía y una zona verde al lado de 3 metros.

ARTICULO 299. Definición de los perfiles viales

Corresponde a los urbanizadores presentar los diseños de las zonas viales conforme a las exigencias de la Oficina de Planeación Municipal, con base en el uso de la vía, proyección del tráfico y las demás condiciones de la estructura urbana del sector.

Los planteamientos del urbanizador deben contener todos los aspectos de adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación de las zonas viales.

ARTICULO 300. Conformación de áreas verdes y equipamiento comunal en las urbanizaciones

La conformación de las áreas verdes y de los equipamientos comunales será mediante el sistema de cesiones a título gratuito por los urbanizadores y propietarios.

ARTICULO 301. Sistema de cesiones

Todo lo relacionado con la definición, porcentajes, reglamentación, localización, controles, manejo y cuidado de las zonas de cesión, están establecidas en el capítulo 96, artículos 207 a 212 de la presente reglamentación.

ARTICULO 302. Equipamiento comunal público – definición

El equipamiento comunal público es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hacen parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al municipio y su área corresponde al 8% del área neta urbanizable. Tales equipamientos deberán ubicarse de tal forma que se garantice su acceso por vía pública.

ARTICULO 303. Cesiones destinadas al equipamiento comunal

El sistema está compuesto por las siguientes instalaciones, las cuales han sido agrupadas de acuerdo a su naturaleza y sus afinidades urbanísticas, para su posterior reglamentación específica.

- a.) SISTEMA RECREATIVO O DEPORTIVO: comprende las instalaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio, educación física para los ciudadanos, el deporte y la exhibición de especialidades deportivas, se clasifican así:

-INSTALACIONES DEPORTIVAS USO GENERAL: incluye pistas, polideportivos, canchas de uso público.

-INSTALACIONES DEPORTIVAS USO ESPECIALIZADO: Incluye instalaciones para entrenamientos de equipos, de uso particular o restringido.

-INSTALACIONES DEPORTIVAS USO ESPECTACULO: incluye presentaciones de carácter masivo.

- b.) SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: comprende las instalaciones destinadas a proveer a la población de servicios educativos, culturales, de salud, bienestar social y religioso, se distinguen las siguientes categorías:

- EDUCATIVO: comprende actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades calificadas.

- CULTURAL: comprende las actividades destinadas a la difusión y conservación del conocimiento, fomento de la cultura y exhibición de las artes, de las actividades de relación social, así como las instalaciones dedicadas al recreo de personas en torno a estas actividades.

- SALUD: comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o de hospitalización

- BIENESTAR SOCIAL: comprende las instalaciones destinadas a alojar actividades relacionadas con la promoción del desarrollo de todos los ciudadanos mediante información, orientación, y prestación de ayudas colectivas orientadas a grupos específicos como la familia, los infantes, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas etc.
- RELIGIOSO: comprende las instalaciones relacionadas a la práctica de los diferentes cultos y proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como las destinadas a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.

c.) SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

Comprende dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguardia de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la administración y en general a la provisión de servicios a la población, estos son:

- MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA: comprende las instalaciones, mantenimiento de espacio público y otros servicios generales para la ciudad. Incluye centros de protección animal, etc.
- SEGURIDAD CIUDADANA: comprende las instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y bienes. Incluye puestos de policía, bomberos etc.
- DEFENSA Y JUSTICIA: comprende las instalaciones que alojan actividades de carácter militar y aquellas de uso exclusivo de la población castrense, así como las destinadas a albergar centros penitenciarios o de retención. Incluye cuarteles militares y prisiones.
- ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS: comprende las instalaciones especializadas para el proceso de recepción, embalaje y almacenaje de productos no procesados, para su distribución en el municipio. Incluye mercados, mataderos, etc.
- RECINTOS FERIALES: comprende instalaciones especializadas para exhibición y difusión transitoria de productos.
- SERVICIOS FUNERARIOS: incluye cementerios y otras instalaciones que proporcionan enterramiento o almacenaje de restos humanos y servicios complementarios.

d.) SISTEMA DE ADMINISTRACION PUBLICA:

Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, gestión y el desarrollo de las administraciones públicas, competentes por razón de servicios administrativos y de atención al público, estas son:

- SEDES DE ENTIDADES PÚBLICAS: son edificaciones dedicadas a actividades administrativas.
- SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES: agrupa dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos de conexión con el exterior de las redes para servicios de telecomunicaciones.

ARTICULO 304. Escala de equipamientos

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cubrimiento en las siguientes escalas:

1. MUNICIPAL: comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el municipio y producen un alto impacto urbano y social.

2. ZONAL: comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios especializados a zonas urbanas de la población generalmente más extensas que el barrio o grupo reducido o grupo homogéneo de barrios. Se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, que generan afluencia de público por horas, días y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y propician la aparición de usos complementarios en el área de influencia inmediata.
3. LOCAL: comprenden equipamientos de primera necesidad y cobertura de barrio, que atienden la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y de alto impacto social, por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico, ni ruidos y no generan un desarrollo significativo de usos complementarios.

ARTICULO 305. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas al sistema de equipamiento comunitario.

Las nuevas áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, generadas por procesos de desarrollo por urbanización, se regularán por las siguientes normas:

1. USOS:

- a.) En terrenos con área superior a 2 hectáreas, se podrán desarrollar uso institucional de tipo educativo, cultural, bienestar social, a escala zonal.
- b.) En terrenos con área entre 5.001M2 y 2 hectáreas, se podrán desarrollar uso institucional de tipo educativo, cultural y de bienestar social, a nivel local.
- c.) En terrenos con área entre 2.001m2 y 5.000M2, se podrán desarrollar únicamente uso institucional de tipo cultural y bienestar social.
- d.) En terrenos con 2.000M2, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanización, no podrá destinarse para equipamiento comunal público, en consecuencia ésta área se destinará a parques.

2. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCION

Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público, deberán cumplir los siguientes índices:

- a.) Índice de ocupación: .05
- b.) Índice de construcción: 1.4

3. NORMAS DE VOLUMETRIA

Los elementos de volumetria tales como: aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones que forman el equipamiento comunal público, generados en proceso de desarrollo de urbanización, se regirán por las normas específicas que lo determinen.

ARTICULO 306. Plan de implantación de los equipamientos a escala municipal

Se regularán mediante planes especiales de implantación que se adoptan para complementar las normas generales del sector donde estén localizados y tendrán como objetivo trascender el proyecto

arquitectónico puntual y se incorporen como operaciones urbanas, en donde se debe intervenir el espacio público, la red vial y la accesibilidad.

ARTICULO 307. Lineamientos para los planes de implantación

Los planes especiales y las normas específicas de cada tipo de dotación deberán estar soportados por un estudio urbanístico del área de influencia y debe contemplar los siguientes criterios como mínimo:

1. Plan de ocupación de cada predio, volumetría y disposición de áreas libres. Incluyendo etapas de desarrollo y construcción, si las hubiere.
2. Definir compromisos y programación de las obras acordadas con las entidades municipales competentes, tendientes a: mejorar el espacio público, desarrollar los servicios públicos complementarios, adecuación y ampliación de la red vial local, definir el acceso vehicular y peatonal, definir la exigencia de estacionamientos, mitigar los impactos ambientales y estudiar la relación con el sistema de transporte público.

ARTICULO 308. Normativa general para equipamientos a nivel zonal y local

La dotación y localización de los equipamientos a nivel zonal y local, se basan en:

1. La identificación de las necesidades en cada zona o cada barrio o conjunto de barrios del municipio.
2. Los criterios de localización en los componentes de las piezas urbanas. Para predios que se incorporen al desarrollo urbano, establece el equivalente al 8% del área neta urbanizable. Los equipamientos se definirán como ya se dijo de acuerdo a las necesidades de la población del sector.

ARTICULO 309. Delimitación específica de las zonas destinadas para equipamiento comunal público

Los planos de los proyectos urbanísticos deben contener los cuadros de áreas de uso público, igualmente debe acotarse y amojonarse cada una de las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, alamedas, etc. destinadas al equipamiento comunal público.

ARTICULO 310. División predial

Se denomina parcelación o subdivisión predial edificados o no, a la segregación de los lotes en mayor extensión de manera que resulten 2 o más inmuebles.

La parcelación de los predios ubicados tanto en los suelos rurales o agrícolas, como en los suelos urbanos, requieren de una licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal y se entienden como prohibidas todas las subdivisiones que contravengan las reglas contenidas en el siguiente artículo.

ARTICULO 311. Reglas para subdivisión de inmuebles

La subdivisión de inmuebles se sujeta a las siguientes reglas:

1. Pueden ser subdivididos los inmuebles pertenecientes a una urbanización de la forma prevista en la licencia de urbanismo. El régimen de subdivisión en los predios en proceso de desarrollo por urbanización o integral, será establecido más adelante.
2. Los lotes resultantes de un proceso de desarrollo urbano a su vez podrán ser divididos, cuando ello esté previsto en las normas específicas y siempre que los inmuebles resultantes puedan ser edificados conforme a la reglamentación urbana y tengan acceso a la vía pública.
Se exceptúa de lo anterior casos en que sea una entidad pública la adquirente del terreno, si la finalidad del terreno es la de destinarla al espacio público.
3. Cuando el desarrollo urbano haya sido aprobado por etapas, la subdivisión puede irse efectuando a medida que se va desarrollando la urbanización, siempre y cuando esté prevista en la licencia de urbanismo.
4. Excepcionalmente, sin que medie proceso de urbanismo previo, podrá ser autorizada la subdivisión de terrenos urbanos, no urbanizados en suelos urbanos y suburbanos incorporados como suelos urbanos, cuando no contravenga las normas urbanas.
5. Para efectos de lo dispuesto en el presente numeral se entiende como lote mínimo en cualquier tipo de tratamiento, siempre y cuando sea la tipología continua y los lotes resultantes cuenten con frente sobre vía peatonal o vehicular y cumplan los siguientes requisitos:
 - a.) En el suelo urbano:
 - En zonas residenciales: área mínima 65M² – frente mínimo 6.00 metros
 - En zonas de actividad múltiple: área mínima 120M² – frente mínimo: 7.00 metros.
 - En zonas industriales: área mínima 200M² – frente mínimo 8.00 metros.
 - En los condominios: el área mínima de cada uno de los lotes que lo conforman es de 400M² y frente mínimo de 20.00 metros
 - b.) En el suelo rural: el área mínima de los lotes es de 3 hectáreas.

Los lotes de terreno urbanizables, no urbanizados que con anterioridad a la presente reglamentación tuvieren dimensiones y cabidas inferiores a las mencionadas antes, no podrán hacer la subdivisión sino dentro de las normas que regulan el presente proceso de desarrollo.

- 6.- Podrán exceptuarse de lo dispuesto anteriormente:
 - Si el adquirente del terreno que se segrega del de mayor extensión, es una entidad pública, siempre que la finalidad de dicho terreno sea prevista de forma legítima y sea en especial para destinarlo al espacio público.
 - Si el lote en mayor extensión está cruzado por el perímetro urbano y la subdivisión tenga como objeto separar el suelo urbano del suelo suburbano, siempre y cuando el suelo suburbano sea susceptible de ser incorporado como suelo urbano.
- 7.- En los suelos rurales las parcelas no podrán tener menos de 30.000M².
- 8.- En los suelos rurales sometidos a tratamientos especiales de preservación de los sistemas orográfico e hidrográfico, cuyo uso no ha sido definido o no es posible, la subdivisión no podrá tener menos de 30.000M².
- 9.- Los predios a que se refieren los numerales 7 y 8, no podrán ser subdivididos salvo los casos de excepción en el numeral 5.

En todo caso las licencias de parcelación o subdivisión, no podrán expedirse hasta que no se incorpore el plano topográfico a la cartografía municipal por parte de la Oficina de Planeación

Municipal. Tampoco podrá expedirse licencia de construcción para los lotes resultantes de la subdivisión, hasta que no se modifique el plano topográfico mediante el señalamiento de los linderos y áreas.

ARTICULO 312. Paz y salvo predial

La tesorería Municipal expedirá el paz y salvo predial y podrá hacerlo tan solo cuando la Oficina de Planeación Municipal certifique que ha expedido la licencia y que ésta se encuentra vigente.

Sin éste paz y salvo los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas, podrán efectuar adjudicaciones que impliquen loteo, parcelación o segregación de inmuebles.

La Oficina de Registro Municipal no podrá registrar escrituras y actos que autoricen o expidan en contravención de lo aquí dispuesto.

ARTICULO 313. Trámites de licencias para subdivisión de predios

Las peticiones para la obtención de licencias de que trata el presente artículo, se tramitarán de acuerdo al procedimiento establecido en el Código Contencioso Administrativo para las peticiones elevadas en interés particular, sin perjuicio de la facultad del alcalde municipal para reglamentar un trámite interno de las peticiones ante la Oficina de Planeación Municipal, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 32 del mismo código,

ARTICULO 314. Sistemas de subdivisión para desarrollar urbanizaciones

Todo proyecto de desarrollo por urbanización, podrá plantearse en manzanas y supermanzanas y éstas en lotes, cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1.- Que el loteo no interfiera con los diseños de redes aprobados por las empresas públicas.
- 2.- Que todos los lotes tengan acceso a una o más vías peatonales o vehiculares de uso público
- 3.- Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público
- 4.- Que las manzanas tengan un área útil máxima de 1 hectárea y las supermanzanas un área útil máxima de 4 hectáreas, rodeadas de la malla vial vehicular.

ARTICULO 315. Sistema de loteo

Consiste en la división de las manzanas y supermanzanas, en áreas menores de propiedad privada individual y deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

CAPITULO 111. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

COMPRENDE LAS ACCIONES ENCAMINADAS AL CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O REMODELACIÓN DE EDIFICIOS.

ARTICULO 316. Normas que regulan el proceso de construcción

El desarrollo por construcción regula los aspectos mediante los cuales se establecen normas para el desenvolvimiento de las construcciones y de los usos permitidos. Los mencionados aspectos son:

1. La volumetría: a través de la definición de alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios etc.

2. El equipamiento comunal: a través de la definición en cuanto a la magnitud y características de las áreas y estructuras destinadas al mismo.
3. Los requerimientos de estacionamientos privados y comunales.
4. Los servicios públicos: la construcción, adecuación y reparación de redes internas de forma que sea posible la conexión con las redes principales, así como la instalación y construcción de otros servicios de carácter público o privado tales como antenas de televisión etc.
5. Las especificaciones técnicas que deben llenar las especificaciones, para la preservación de la seguridad y salubridad de los usuarios, tales como prevención y control de fuego, las contenidas en el Código Sismoresistente, etc.
6. Los regímenes de la copropiedad, propiedad horizontal y la administración de la copropiedad.
7. La reglamentación de los trámites y procedimientos para la obtención de las licencias de construcción, adecuación, remodelación, ampliación y demolición de edificios.

ARTICULO 317. Objetivos del desarrollo por construcción

De acuerdo con las características del sector en cual se vaya a iniciar el desarrollo por construcción, en combinación con los desarrollos de construcción ya hechos, con las políticas de desarrollo urbano y las reglamentaciones del desarrollo por construcción, buscan: completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas, no edificadas, actualizar sectores ya desarrollados o conservarlos.

ARTICULO 318. Espacio público y sus estructuras

El desarrollo por construcción, está conformado por el espacio público y las características de las estructuras que lo conforman.

Cuando el desarrollo por construcción ha sido reglamentado como parte de los tratamientos de desarrollo, las características del espacio público serán establecidas en las normas tanto para el desarrollo por urbanización, como para el desarrollo integral, de manera que haya armonía entre la infraestructura, los usos permitidos y la viabilidad de las edificaciones para el funcionamiento de dichos usos.

La idoneidad del espacio público se refiere, entre otros aspectos a los siguientes, que resultan determinantes para la definición de la densificación e intensificación de los usos:

- Características y capacidad de la red vial en relación con los usos previstos en el sector, su intensidad y posible incrementos de densidad
- Capacidad del sistema de zonas verdes y equipamiento comunal
- Capacidad de redes de infraestructura de servicios públicos.

ARTICULO 319. Normas de volumetría para edificaciones

Los elementos que conforman la volumetría, son: alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios etc.

ARTICULO 320. Alturas

Como principio general en el capítulo de Asignación de Tratamientos se establecerán las alturas básicas. Otras alturas permitidas, ya sean inferiores o superiores se denominan de excepción, las cuales deben ser determinadas en las normas específicas, al igual que los motivos de excepción que puedan dar lugar a su aprobación.

En el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, las alturas no pueden entorpecer la visual de los cerros desde el área urbana principal.

Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerán en función del ancho de las vías y general de todos los elementos que conforman el espacio público y de las redes de servicios públicos.

La Oficina de Planeación Municipal podrá negar las solicitudes de las alturas de excepción, fundamentado razones de inconveniencia urbanística.

ARTICULO 321. Aislamientos

Las normas específicas deberán prever los aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector. En los sectores, inmuebles o conjunto de inmuebles, en el que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, las normas específicas podrán reglamentar las soluciones de empate. En el capítulo de Asignación de Tratamientos, se podrán determinar en que sectores aparece generalizada la necesidad de prever soluciones de empate.

ARTICULO 322. Antejardines y retrocesos

En las normas específicas deberá, establecerse la distancia mínima entre la fachada exterior de la edificación y la línea de demarcación entre el espacio privado y el espacio de uso público.

La exigencia de los antejardines, se establecerá de acuerdo a las características del sector que genera el antejardín o retroceso, la altura y la destinación de la edificación, de acuerdo a las siguientes pautas:

1.- Mientras las normas específicas no hagan excepción para permitir su manejo como zona dura, se entenderá que deben ser áreas libres empradizadas y dotadas de vegetación ornamental.

2.- En áreas de tratamiento de desarrollo y sectores con tratamiento de incorporación de los suelos suburbanos, se exigirá antejardín para todos los usos así:

a.) Sobre vías locales vehiculares: ancho mínimo 3.00 metros.

Cuando se trata de vivienda popular o de interés social, desarrolladas por sistema de loteo para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares, la dimensión del antejardín se señalará en la correspondiente reglamentación o decreto y se podrá eximir del antejardín.

b.) Sobre peatonales: mínimo 3.00 metros., salvo cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social por el sistema de loteo para unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares, en tal caso el antejardín se señalará en el correspondiente reglamentación o decreto.

3.- En áreas de tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, se exigirá antejardín para todos los usos y sobre todas las vías y sus características se establecerán de acuerdo con las determinantes topográficas, visuales y de vegetación del sector.

4.- En las áreas de tratamiento de consolidación:

- a.) En las áreas de actividad múltiple y en las zonas industriales y residenciales generales, se deberá mantener el antejardín previsto en la reglamentación original. Cuando no sea conveniente o necesaria su conservación en razón de su relación con el espacio público o desarrollo general del sector, se podrá eximir el antejardín o contemplar las soluciones de empate.

Como norma específica el antejardín deberá preverse desde el nivel del espacio público, empujado y dotado de vegetación ornamental; en las áreas de actividad múltiple la solución de niveles y el manejo como zonas duras o de vegetación ornamental especial, deberá definirse siguiendo las pautas que se incluyan en la asignación de tratamientos. En todos los sectores donde haya exigencia de antejardines el cerramiento deberá tener las siguientes características: se debe levantar en la línea de demarcación o lindero del lote, con zócalo de 0.60 metros de altura a partir de éste, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.20 metros.

ARTICULO 323. Distancias de retiro

1. Los establecimientos que expendan bebidas alcohólicas, las que empleen recreación electrónica, máquinas de juego, las que expendan boletas de apuestas o que en alguna medida practiquen juegos de azar, deberán ubicarse a 80 metros de: escuelas, centros infantiles, casas comunitarias, colegios, instituciones de educación superior, hospitales, clínicas, centros de salud (que permitan la estadía temporal de pacientes), iglesias, conventos, centros de oración. Primaran las instituciones de salud, educación y cultos ya establecidos.
2. Los establecimientos y puntos de ventas de carnes, víveres y alimentos se ubicarán a 80 metros de hospitales, clínicas, centros de salud, funerarias, salas de velación, clínicas veterinarias.
3. Atendiendo lo dispuesto en la legislación sanitaria, queda prohibido mantener dentro del suelo urbano: ganado mayor, porquerizas, gallineros, cría de perros y cualquier instalación de cría de especies menores y zocriaderos.

ARTICULO 324. Otras normas volumétricas

En el capítulo de Asignación de Tratamientos, se establecerán las normas específicas para patios, voladizos, fachadas y demás elementos volumétricos y arquitectónicos.

ARTICULO 325. Equipamiento comunal privado

Está conformado por áreas de propiedad y uso privado comunal. Por tal razón no es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de las unidades privadas, ni imponer restricciones a su uso por parte de los propietarios de las unidades privadas o causahabientes a cualquier título.

Serán contabilizados como equipamiento comunal: los caminos y pórticos exteriores, antejardines, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación, zonas verdes con sombrero, los salones comunales, las oficinas de administración, la portería y la recepción.

Las áreas correspondientes a la circulación vehicular, cuartos de bombas o mantenimiento, subestaciones, cuartos de basuras o similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal; tampoco serán contabilizados las circulaciones necesarias para acceder a las unidades privadas.

Se exige equipamiento comunal privado cuando se proyecten más de 8 unidades privadas o tengan un área construida de más de 1.200M². El equipamiento comunal debe cumplir con las siguientes proporciones mínimas:

- a.) PARA VIVIENDA: 15M² por cada 80M² de área neta construída para vivienda.
- b.) PARA OFICINAS Y COMERCIO: 10M² por cada 120M² de área neta construída en oficinas o comercio.
- c.) PARA USO INSTITUCIONAL: 10M² por cada 120M² de área construida.
- d.) PARA USO INDUSTRIAL: 10M² por cada 160M² de área construida.

El equipamiento comunal debe tener las siguientes destinaciones definidas y sus porcentajes deben sumar el 100% de la cuantía exigida:

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES
VIVIENDA	MINIMO 40%	MINIMO 15%
COMERCIO Y OFICINAS	MINIMO 30%	MINIMO 20%
INSTITUCIONAL	MINIMO 30%	MINIMO 20%
INDUSTRIAL	MINIMO 40%	MINIMO 15%

ARTICULO 326. Destinacion del equipamiento comunal privado.

Se podrá destinar para los siguientes fines:

- 1.- ZONAS VERDES Y RECREATIVAS: parques, zonas verdes con árboles de sombrío, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, canchas deportivas, gimnasios, auditorios, etc.
- 2.- SERVICIOS COMUNALES: salones múltiples, recepciones, oficinas de administración; en proyectos de gran magnitud pueden plantearse: lavanderías, guarderías, cafeterías, etc.

ARTICULO 327. Ubicación del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal debe ubicarse anexo a las áreas comunes y contar con acceso directo a ellas, de manera que se garantice la utilización por parte de la comunidad. No se permite la localización del equipamiento comunal en terrazas o cubiertas, que estén en zonas de aislamientos.

ARTICULO 328. Estacionamientos

Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre, de acuerdo a las características del área, los usos el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público. Los estacionamientos se dividen en 2 clases:

a.) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS: son los contemplados como anexos a las unidades privadas en los inmuebles residenciales y de uso privado de los complejos comerciales, industriales o institucionales.

b.) ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO COMUNAL: Son los estacionamientos de visitantes en los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios en los establecimientos comerciales, de servicios profesionales, administrativos o institucionales y estarán ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

ARTICULO 329. Normas de los estacionamientos de uso privado o residentes.

1.- EN EDIFICIOS RESIDENCIALES: Se exigirá : en los estratos 5 y 6: 2 por cada unidad de vivienda. En los estratos 3 y 4: 1 por cada unidad de vivienda y en los estratos 1 y 2: 1 por cada 4 viviendas.

2.- EN EDIFICIOS DE OFICINAS: uno por cada 50M2 de área construida.

3.- EN EDIFICIOS O COMPLEJOS COMERCIALES: uno por cada 50M2 de área construida.

4.- EDIFICACIONES INSTITUCIONALES: uno por cada 120M2 de área construida.

5.- EDIFICACIONES O COMPLEJOS INDUSTRIALES: uno por cada 120M2 de área construida.

ARTICULO 330. Normas de los estacionamientos de uso comunal o visitantes.

1.- EN EDIFICIOS RESIDENCIALES: 1 por cada 3 unidades de vivienda, en estratos 3,4,5, y 6.

2.- EN COMERCIO: 1 por cada 150M2 de área construida.

3.- EN OFICINAS, CONSULTORIOS: uno por cada 200M2 de área construida

4.- EN EDIFICIOS O COMPLEJOS INSTITUCIONALES: 1 por cada 200M2 de área construida.

5.- EN INDUSTRIA: a partir de 480M2 de área construida se debe dar el 30% como mínimo.

5.- EN VIVIENDA POPULAR :1 por cada 15 unidades de vivienda.

TITULO X

NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SUELOS RURALES

CAPITULO 112. Definición

Los suelos rurales son aquellos comprendidos dentro de los límites municipales, excluidos los suelos urbanos delimitados por el perímetro urbano.

ARTICULO 331. Políticas para las áreas rurales

Se fundamenta en los siguientes principios:

1.- En la utilización de los recursos hídricos, el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro.

2.- El paisaje por ser patrimonio deberá ser protegido.

3.- La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.

4.- Los nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos, los humedales y chucuas son objeto de protección especial.

5.- La oficina de la Defensoría del Espacio Público, prestará apoyo técnico para la identificación de las áreas susceptibles de conformar zonas de reserva campesina y de desarrollo empresarial en las áreas rurales del municipio.

6.- Las autoridades municipales en coordinación con las autoridades ambientales competentes, promoverán escenarios de ordenamiento ambiental con la participación de los diferentes actores, que constituyan espacios de resolución pacífica de conflictos por uso y ocupación del suelo rural.

7.- Los sistemas montañosos, valles, cerros por estar declarados de interés ecológico, tienen como destinación prioritaria en cuanto al uso del suelo el agropecuario y forestal.

ARTICULO 332. Objetivos para las áreas rurales

Son objetivos para el suelo rural del municipio:

1.- Potencialidad los valores ambientales, paisajísticos y rurales como elementos de amortiguación y equilibrio tanto de los procesos de transformación en el borde del suelo urbano como la necesaria preservación de los ecosistemas que ofertan bienes y servicios ambientales

2.- Incorporar los suelos suburbanos a la dinámica del suelo urbano, generando un borde transición entre lo rural y lo urbano.

3.- Promover la restauración de los ecosistemas y recursos naturales, dando prioridad a las zonas degradables.

4.- Garantizar el disfrute y apropiación de los suelos rurales a partir de la definición de usos sostenibles con las condiciones naturales.

CAPITULO 113. USOS DEL SUELO

Para efecto de la determinación de usos en los diversos suelos rurales se distinguen 4 clases:

1. USO PRINCIPAL: Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del suelo y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socio-económico.

2. USOS COMPATIBLES: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

3. USOS CONDICIONADOS: son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos renovables.

4. USOS PROHIBIDOS: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental de planeación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

CAPITULO 114. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL

Los sistemas estructurantes del suelo rural del municipio son:

1. El sistema de áreas protegidas
2. El sistema Ambiental Rural
3. El sistema de equipamientos
4. El sistema vial
5. El sistema de servicios públicos

ARTICULO 333. Sistema de áreas protegidas

Está constituido por el conjunto de áreas cuya conservación resulta estratégica para garantizar la reserva de la oferta ambiental y el funcionamiento de los ecosistemas, la conservación de la fauna y flora silvestre.

Para el caso del municipio de Melgar, estas áreas están referidas a las áreas de protección ecosistémica, áreas de amenaza alta y las áreas de protección de la biodiversidad formuladas en la zonificación ambiental.

ARTICULO 334. Sistema ambiental rural

Lo constituye el conjunto de elementos necesarios para el mantenimiento del equilibrio de los procesos ecológicos básicos, de los cuales depende la oferta de servicios ambientales que cubren la demanda local actual y futura municipal, así como el mantenimiento de la capacidad productiva local en condiciones de sostenibilidad ambiental, económica y social.

ARTICULO 335. Subsistemas constitutivos del sistema ambiental rural

1.- Subsistema hídrico: constituido por ríos, quebradas, embalses, lagunas, canales, y chucuas, junto con sus respectivos cauces naturales, rondas hidráulicas y zonas de protección, localizados en el suelo rural del municipio, localizados en las siguientes áreas:

- a.) Protección de nacimientos y fuentes hídricas
- b.) Protección de áreas de infiltración y recarga de acuíferos
- c.) Conservación y mantenimiento de agroecosistemas.
- d.) Recuperación de áreas degradadas

2.- Subsistema Orográfico: está constituido por las áreas y sectores en los cuales es necesario proteger y conservar los elementos naturales de la orografía municipal con las características singulares paisajísticas y de oferta de servicios ambientales. Está constituido en las áreas rurales por las áreas de protección ecosistémica de las zonas de especial significancia ambiental, las cuales se conforman de:

- a.) Areas de protección ecosistémica.
- b.) Areas de recuperación para la protección de ecosistemas naturales.

3.- Subsistema productivo: está constituido por las zonas y sectores que permiten adelantar actividades económicas ecológicamente sostenibles, bajo principios y prácticas de manejo y uso racional de los recursos naturales. Este subsistema está conformado por:

- a.) Areas de recarga hídrica.
- b.) Zonas economicamente productivas sostenibles, definidas en la zonificación ambiental.

CAPITULO 115. SISTEMA VIAL RURAL

Lo constituyen el conjunto de vías y circuitos que por su distribución jerarquizada en el suelo rural, propenden al mejoramiento de las relaciones económicas y de movilidad para la población de esas áreas. Tienen como fin relacionar el suelo rural y el suelo urbano y éste a su vez con los municipios vecinos.

ARTICULO 336. Elementos del sistema vial

Está integrado por los siguientes elementos:

1.- Corredor ecológico turístico: constituye el eje integrador de los centros poblados rurales como elemento de comunicación directa entre los diferentes sectores que conforman el suelo rural. Tendrán un ancho total de 22.00 metros. En este corredor estarán permitidos usos alternos como parada de descanso, surtidores de gasolina, miradores. Parada técnica: autoservicio, baños, tiendas, teléfonos de acuerdo con la licencia expedida para tal fin o a la autorización que corresponda y al plan de manejo ambiental que se elabore para estos efectos.

2.- Vías locales entre centros poblados y veredas.

3.- Circuitos ecológicos turísticos: Lo constituyen las vías que comunican las fincas con los centros poblados. Prestan un servicio de promoción turística de caminata rural. Deberá tener una banca de 6.00M metros de ancho.

4.- Caminos de herradura: lo constituyen la red de caminos que comunicaban antiguamente. Se recuperarán en acabados de piedras canteada para fomentar el atractivo turístico de cabalgatas.

CAPITULO 116. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Lo constituyen la infraestructura para la prestación de servicios asistenciales a la comunidad que promueven el desarrollo de los centros poblados.

ARTICULO 337. Clasificación del sistema de equipamientos

Los equipamientos en los suelos rurales están clasificados así:

1.- PRIMER NIVEL: son los ubicados como apoyo a las actividades rurales y se refiere a los equipamientos como:

- Hospital de 1er nivel.

- Colegio de formación especializada.
- Centro de bienestar.
- Centros de apoyo al ecosistema, como: centros de apoyo a la producción sostenible, centros de protección al medio ambiente, centros turísticos ecológicos.
- Centros Institucionales: centro administrativo local

2.- SEGUNDO NIVEL: son los que permiten la satisfacción inmediata de las necesidades de los habitantes de los centros poblados, estos equipamientos son:

- Centro de salud
- Colegios y escuelas
- Centros de apoyo a la producción sostenible
- Centros de investigación
- Centros de acopio
- Centros experimentales forestales y agropecuarios

CAPITULO 117. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Lo constituyen los sistemas de abastecimiento de servicios públicos necesarios para la población, cuya infraestructura de generación, suministro y distribución tiene en cuenta el manejo sustentable de los recursos naturales del suelo rural.

ARTICULO 338. Conformación de los servicios públicos

Está conformado por:

1. ACUEDUCTO: se refiere a los acueductos veredales, los cuales se definirán de acuerdo a la población y condiciones de centros poblados y los usos productivamente sostenibles definidos de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994. El abastecimiento de agua se debe manejar bajo el concepto de conservación y preservación de las cuencas hidrográficas, cuyo objetivo fundamental es manejar la oferta del agua sostenible. El aprovechamiento de las cuencas hidrográficas está sujeto a la obtención previa de las licencias, permisos, concesiones y autorizaciones expedidas por las autoridades ambientales competentes y al cumplimiento de la normatividad vigente, especialmente al cumplimiento de lo dispuesto en el decreto 1541 de 1.978.
- 2.- ALCANTARILLADO: las aguas servidas se manejarán cumpliendo con lo dispuesto en el decreto 1594 de 1.984, mediante plantas de tratamiento, pozos sépticos, lagunas de oxidación y demás sistemas pertinentes. En ningún caso podrá hacerse vertimientos directos o indirectos puntuales o no puntuales a cuerpos de agua, sin haberse tratado las aguas servidas previamente y haberse obtenido las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones correspondientes.
- 3.- ENERGIA – TELEFONOS – GAS: para contar con estos servicios, los centros poblados rurales, deberán tener en cuenta las previsiones de prestación del servicio por parte de las entidades respectivas. Para el suministro y distribución de gas a los centros poblados del suelo rural deberá hacerse un estudio de factibilidad que tenga en cuenta las condiciones del área.

CAPITULO 118. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica en la siguiente forma:

1. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL

- Subzonas de áreas de protección ecosistémica
- Subzonas de recarga y protección hídrica
- Subzonas de áreas de protección de la biodiversidad
- Subzonas de áreas para la recuperación para la protección ecosistémica.

2. ZONAS PRODUCTIVAS SOSTENIBLES

- Subzonas de producción-protección
- Zona de alta amenaza por fenómenos naturales
- Subzonas de áreas de protección en zonas de especial significancia ambiental.
- Subzonas de áreas de protección en zonas de baja insignificancia ambiental.

3.- ZONAS DE RECREACION

4.- ZONAS DE SERVICIOS RURALES

- Subzonas de corredores viales lineales

- Subzonas de núcleos de servicios rurales

5.- ZONAS INDUSTRIALES

6.- ZONAS MINERO – EXTRACTIVAS

- Subzonas de minería y extracción de materiales de construcción
- Subzona de explotación de hidrocarburos

7.- ZONAS DE RESTAURACION O REHABILITACION ECOLOGICA

Estas comprenden a las unidades de manejo de la zonificación ambiental destinadas a recuperación de ecosistemas naturales y la recuperación de áreas de infiltración. Así mismo, las calificadas con grado de amenaza alto por los fenómenos de remoción en masa que se encuentran degradadas.

8.- ZONAS URBANAS

- Centros poblados
- Asentamientos menores
- Subzonas de servicios de infraestructura

ARTICULO 339. Zonas de especial significancia ambiental

Son aquellas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y se caracterizan por su relieve escarpado, con suelos predominantes pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrícola, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las zonas de protección son las que aparecen en el Mapa de Zonificación Ambiental como áreas de protección ecosistémica, áreas de protección de la biodiversidad y zonas con alta amenaza natural.

ARTICULO 340. Subzonas de áreas de protección ecosistémica

Comprende áreas de protección y preservación de los recursos naturales que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permitan ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los ecosistemas naturales de alta relevancia para la región, para que se constituyan en modelos de preservación y aprovechamiento racional. Dentro de esta área se permiten actividades ecoturísticas controladas, investigativas, educativas y recreativas.

Dentro de esta área se presentan ecosistemas naturales de alta fragilidad, en pendientes muy escarpadas conformando un sitio de alta belleza escénica y paisajista que merece ser conservada y protegido con el fin de garantizar la preservación y protección de los recursos naturales. Esta área se encuentra comprendido por los sectores más altos de las veredas Tokio, Calcuta, La Reforma, Cualamana, La Arabia, Aguila Alta, Buenavista e Inali.

USO PRINCIPAL: Preservación integral de los recursos naturales y de los ecosistemas frágiles de alta significancia.

USOS COMPATIBLES: Recreación contemplativa o pasiva, investigación controlada, rehabilitación ecológica.

USOS CONDICIONADOS: Ecoturismo dirigido y controlado, plantaciones forestales protectoras con especies nativas para el aprovechamiento de productos secundarios, construcción de vivienda del propietario, institucionales (antenas de telecomunicaciones).

USOS PROHIBIDOS: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, aprovechamiento forestal de productos primarios, caza, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

Las practicas de manejo de la unidad de Preservación y Conservación estarán encaminadas a asegurar la conservación y rehabilitación de los ecosistemas naturales de estas zonas, armonizar la belleza escénica y paisajística de esta zona.

Las practicas de manejo ambiental para la unidad de Restauración se deben dirigir hacia la recuperación de los ecosistemas naturales propios del área, por medio de la regeneración natural, reforestación de especies nativas, rehabilitación faunística y regulación de la escorrentía superficial.

ARTICULO 341. Subzonas recarga hídrica y protección de nacimientos de agua

Esta unidad comprende los sectores ubicadas en la parte más inferior de las cuchillas de Buenavista y El Muerto, correspondientes a los taludes de derrubios, areniscas y coluvios. Constituyen esta zona la parte intermedia de las veredas Tokio, La Reforma, Calcuta, Cualamana, La Arabia, Aguila Alta, Aguila, Buenavista, Guacamayas, El Floral, Inali y Siberia. Se distingue como un área donde confluyen las corrientes de aire húmedo y la descarga de la precipitación, conformando una zona con gran número de nacimientos y regulación de las corrientes de agua. Esta zona debe ser protegida con fin de garantizar de forma sostenible el recurso hídrico.

Las posibilidades de utilización en la unidad de Protección de nacimientos y Fuentes hídricas son:

USO PRINCIPAL: Protección integral de los recursos naturales y en especial el hídrico.

USOS COMPATIBLES: Recreación contemplativa o pasiva, restauración ecosistémica, investigación controlada, rehabilitación ecológica, forestal protector con especies nativas, sistemas agroforestales de protección-producción.

USOS CONDICIONADOS: Ecoturismo dirigido y controlado, plantaciones forestales protectoras con especies nativas para el aprovechamiento de productos secundarios, construcción de vivienda del propietario, captación de aguas, construcción de infraestructura para acueductos veredales o comunales.

USOS PROHIBIDOS: Agrícola (monocultivos), pecuarios (ganadería de pastoreo), industriales, urbanos, institucionales, minería, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción.

Las practicas de manejo de esta unidad consideran la reforestación con especies nativas, la permanencia de diferentes estratos en los bosques con el fin de regular la infiltración del agua y evitar la escorrentía superficial; además, la rehabilitación ecológica (fauna y flora) y la protección de los suelos, el agua y el paisaje.

Esta unidad puede ser diferenciada según las condiciones climáticas del área para el aprovechamiento propio de especies que tengan su desarrollo en clima medio y en cálido.

ARTICULO 342. Subzonas de rondas de cuerpos de aguas

Son las franjas del subsuelo ubicadas paralelamente o en el perímetro de los cuerpos de agua. El ancho de dichas rondas debe ser de 30 metros. En dicha franja debe mantenerse vegetación natural o sustituida, arbórea, arbustiva o herbácea. El porte de la vegetación dependerá si el cuerpo de agua requiere o no de adecuación o mantenimiento mecánico.

- USO PRINCIPAL: conservación o restauración de la vegetación adecuada para la protección y mantenimiento del cuerpo de agua.
- USOS COMPATIBLES: recreación pasiva o contemplativa, construcción de obras de captación de aguas o de incorporación de vertimientos siempre que el usuario tenga concesión o permiso vigente concedido por CORTOLIMA.
- USOS CONDICIONADOS: establecimientos de plantaciones forestales si el cuerpo de aguas no requiere mantenimiento mecánico. Construcción de obras de tratamiento de aguas residuales siempre y cuando la vecindad no afecte el cuerpo de agua. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagües de instalaciones de acuicultura.
- USOS PROHIBIDOS: tala o rocería de la vegetación adecuada para la protección del cuerpo de agua. Usos agropecuarios, industriales, urbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos.

En razón de las características hidrodinámicas de la corriente, de la conformación del cauce, de la topografía y demás condiciones del sector, la Oficina de Planeación Municipal conjuntamente con la alcaldía municipal, con base en los estudios técnicos correspondientes, podrá determinar una mayor o menor longitud del ancho de la ronda de protección a que se refiere anteriormente.

ARTICULO 343. Subzonas de la protección de la biodiversidad

Esta unidad comprende tres regiones dentro del municipio que por sus valores específicos en biodiversidad deben ser protegidas aunque su cobertura y apariencia no sean las más prístinas. Son áreas que contienen eriales, bosques secundarios, árboles relictuales y formaciones vegetales consideradas como rastrojos, pero en común las tres áreas tienen especies importantes y mantienen una gran capacidad de recuperación de ecosistemas con funciones múltiples y que pueden servir para articular programas de ecoturismo.

Inicialmente solo la zona de La Palmara puede ser declarada de utilidad pública y ser sometida a un proceso ordenado de adquisición y permitir el crecimiento espontáneo de la vegetación natural. La zonas de Ceboruco - Buenavista y de Chimbí - La Apicalá requieren de un tratamiento de recuperación a más largo plazo.

USO PRINCIPAL: Preservación de la biodiversidad y de especies animales y vegetales de gran importancia en ecosistemas abiertos y en sistemas de semiconfinamiento.

USO COMPATIBLE: Ecoturismo dirigido y controlado, recreación activa en fotografía de la naturaleza, observación de aves y otras especies naturales, investigación controlada, rehabilitación ecológica, protección de especies nativas, reintroducción de especies nativas perdidas.

USOS CONDICIONADOS: Plantaciones forestales de especies nativas locales, construcciones e instalaciones de vigilancia, estructuras que faciliten el uso en ecoturismo y el manejo de especies en semiconfinamiento e instalaciones de alojamiento y atención al público visitante.

USOS PROHIBIDOS: Agropecuarios, industriales, mineros, urbanos, institucionales, aprovechamientos forestales y plantaciones forestales comerciales, caza, pesca, extracción de maderas y leña, carboneo, turismo de aventura, deportes extremos, ciclomontañismo, empleo de motocicletas y vehículos todoterreno.

Las áreas de la Zona de especial significancia ambiental se regirán por las normas de la categoría que le asigne Cortolima de acuerdo con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Para la homologación de estas zonas se recomienda la realización de los siguientes estudios:

- 1- Estudio detallado de las unidades fisiográficas, las comunidades vegetales y los ecotopos para el paso siguiente, y el desarrollo de una prospección de la posibilidad de integración de áreas para el sistema nacional de reservas de la sociedad civil. En esta prospección pueden entrar parte de los terrenos de las fuerzas militares y de otros particulares.
- 2- Seleccionar una estrategia de conformación de un globo de terreno adquirible que permita definir un área de conservación de biodiversidad autosostenible. El informe será detallado y contará con el desarrollo de indicadores de biodiversidad con base en Lepidóptera e Himenóptera: Formicidae. Los inventarios de fauna y vegetación buscarán maximizar el conjunto de la biodiversidad a contener en el área con fines de conservación y ecoturismo. La información deberá generar las primeras guías regionales para aves, mamíferos y plantas. El informe debe identificar en detalle las estrategias financieras y los estímulos nacionales e internacionales que se puedan reunir para protección de estas zonas, incluidas las experiencias de reservas privadas como las de la FES en Nariño y la Fundación Natura en Santander.
- 3- Definir una estrategia de administración y de adquisición contando con los recursos que puedan ser designados para ello por las autoridades municipales y de Cortolima.
- 4- Realizar la declaratoria de área de interés público de las zonas a adquirir y realizar con el IGAC el estudio predial para definir el procedimiento de adquisición.
- 5- Desarrollar un plan de manejo ambiental detallado de las labores de vigilancia y conservación al interior y los primeros pasos en la tarea de conformación del centro de ecoturismo. Se sugiere desarrollar el plan de senderos peatonales, puntos de miradores y rutas escénicas hasta el alto del Pandeazúcar y el Tablazo en el alto de la Palmara.
- 6- Implementar el plan de compras que ordena la ley para la cuenca de la Palmara. Para las otras dos zonas, el estudio inicial deberá identificar las fuentes y los planes financieros a seguir; así como la posibilidad de desarrollar reservas privadas de la sociedad civil en el municipio.
- 7- Implementar la adquisición de predios, la vigilancia y el ecoturismo.

ARTICULO 344 . Zonas de alta amenaza

Dentro de ésta zona se pueden distinguir dos áreas que deben destinarse para la protección, una relacionada con la zona de especial significancia ambiental y otra que no tiene relación con ésta. La primera considera que aparte de estar protegida por encontrarse en zona de amenaza alta también se deben emprender acciones a la restauración ecológica de la misma.

ARTICULO 345. Zonas económicamente productiva sostenibles

Son aquellas destinadas al uso de sistema de producción agrícola, pecuaria y/o forestal.

ARTICULO 346. Subzonas de producción- producción

Esta área comprende los sectores ubicado en el resto del municipio diferente a las zonas de especial significancia ambiental. Esta se caracteriza por relieves quebrados con suelos moderadamente profundos y fertilidad baja a moderada. La aptitud de uso de estas tierras comprende actividades agrícolas y forestales de forma asociada o en franjas que conviene la presencia de una cobertura arbórea o arbustiva moderadamente continua.

Estas áreas de Producción- Protección son aquellas que mantienen relaciones ecológicas que están intervenidas en un grado bajo; por lo general presentan rastrojos bajos o sistemas agroforestal de regular a buen manejo.

La regulación de los usos para el Mantenimiento de Agroecosistemas deben ser como se presenta a continuación:

USO PRINCIPAL: Aprovechamiento agroforestal asociado o intercalado.

USOS COMPATIBLES: Sistemas agroforestales asociados o en franjas, sistemas silvopastoriles o agropastoriles asociados o en franjas, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, agrícola perenne o semiperennes, pecuario confinado de subsistencia, ecoturísticos.

USOS CONDICIONADOS: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, extracción de materiales, parcelaciones con fines de construcción, turísticos.

USOS PROHIBIDOS: Agrícolas transitorios (monocultivos), pecuarios pastoreo extensivo o intensivo, industriales, urbanos.

El manejo de las tierras de esta unidad debe ser dirigido hacia la conservación de los suelos, el paisaje y el agua y el mantenimiento de ecosistemas transformados de tipo agroforestal, silvopastoril, agropastoril o agrosilvopastoril. Estos sistemas o arreglos productivos se deben acompañar de prácticas de conservación de suelos, agua y paisaje, como rotación de cultivos, arreglos productivos en asocio o franjas, incorporación de abonos orgánicos y verdes, y manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas.

ARTICULO 347. Subzonas de producción agrícola o pecuaria semintensiva

Esta zona se caracteriza por el relieve ondulado a plano con suelos profundos y fertilidad moderada a alta, y baja susceptibilidad a la erosión. Esta unidad debe ser incorporada a la actividad productiva con dominancia agrícola en la región y el municipio, condicionada a las prácticas habituales de conservación de suelos y aguas. Esta área comprende gran parte de las veredas Apicala, Chimbi, Bombote y parte de Veraguas, Floral y San Cristobal.

USO PRINCIPAL: Agrícola o pecuario extensivo a semi-intensivo.

USOS COMPATIBLES: Cultivos transitorios, semiperennes y perennes propios de la zona, arreglos agroforestales en franjas o parches, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, pecuario con pastos mejorados y razas mejoradas, ecoturísticos, minería.

USOS CONDICIONADOS: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, extracción de materiales, parcelaciones con fines de construcción o destinación turística, industriales, institucionales.

USOS PROHIBIDOS: canteras, gravillas, minería cielo abierto.

ARTICULO 348 . Zonas de recuperación

Recuperación y Conservación de Agroecosistemas y otra para el Mantenimiento de Agroecosistemas. La primera normalmente se encuentra en un alto grado de deterioro ecológico con usos actuales de pastoreo y cultivos limpios, con algún grado de erosión hídrica superficial y muy baja biodiversidad.

La regulación de los usos en la unidad de Recuperación y conservación de Agroecosistemas deben ser de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL: Aprovechamiento agroforestal asociado denso.

USOS COMPATIBLES: Sistemas agroforestales asociados o en franjas, plantaciones forestales de especies nativas o foráneas, agrícola perenne o semiperennes, pecuario confinado de subsistencia.

USOS CONDICIONADOS: Aprovechamiento forestal persistente, construcción de vivienda campesina del propietario o tenedor, captación y vertimiento de aguas, minería.

USOS PROHIBIDOS: Agrícolas transitorios (monocultivos), pecuarios pastoreo extensivo o intensivo, industriales, urbanos, parcelaciones con fines de construcción.

El manejo de las tierras de esta unidad debe ser dirigido hacia la conservación de los suelos, el paisaje y el agua y el mantenimiento de ecosistemas transformados de tipo agroforestal que permitan la regulación del agua de lluvia y la escorrentia superficial. Para lo cual se den acompañar de practicas de conservación de suelos como rotación de cultivos, arreglos productivos en asocio o franjas, incorporación de abonos orgánicos y verdes, y manejo integrado de plagas, enfermedades y malezas.

ARTICULO 349. Zonas de recreación

Son zonas de recreación aquellas áreas donde el medio y sus recursos sólo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, para la recreación y/o turismo dadas las características de topografía, paisaje, vecindad al agua, viabilidad y la posibilidad que ofrezcan de dotar de infraestructura y de servicios para la recreación masiva controlada.

Las zonas de recreación son las unidades territoriales identificadas en el Mapa de Zonificación de usos suelos.

- USO PRINCIPAL: recreación general cultural, centros de vacaciones, turísticos y similares.

- USOS COMPATIBLES: silvicultura, embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos.
- USOS CONDICIONADOS: agropecuario tradicional, servicios turísticos y parcelaciones vacacionales.
- USOS PROHIBIDOS: agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales y usos urbanos.

ARTICULO 350. Zonas industriales

Son aquellas destinadas para la instalación y desarrollo de centros, agrupaciones o establecimientos industriales o manufactureros de cualquier género, incluidos el almacenamiento de materiales y productos.

Las zonas industriales comprenden las unidades territoriales identificadas en el Mapa de Zonificación y usos del suelo.

- USO PRINCIPAL: industria y manufactura en general
- USOS COMPATIBLES: agroindustrial
- USOS CONDICIONADOS: canteras, gravillas, minería a cielo abierto y subterráneos, vías de comunicación, infraestructura de servicios viales, disposición de residuos sólidos y sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- USOS PROHIBIDOS: usos urbanos, centros vacacionales y parcelaciones rurales.

Para todos los usos incluido el principal se requiere concepto previo de localización expedido por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 351. Zonas de corredores viales y núcleos de servicios

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

ARTICULO 352. Subzonas de corredores viales lineales:

Son los tramos paralelos a las vías, en los cuales se permiten uso complementarios de la infraestructura vial, así: en franjas de 200 metros de ancho a lado y lado de la vía, medidas a partir del perímetro urbano.

- USO PRINCIPAL: industriales, artesanales y agroindustriales, que procesan productos de la región.
- USOS COMPATIBLES: comercio de insumos agropecuarios, centros de acopio de productos agrícolas de servicios y bodegas industriales.
- USOS CONDICIONADOS: industria manufacturera, de transformación, usos institucionales y centros de vacaciones.
- USOS PROHIBIDOS: industria pesada, metalmecánica, química, minero-extractiva y parcelaciones.

ARTICULO 353. Subzonas de núcleos de servicios rurales

Son aquellas zonas ubicadas en las intersecciones iniciales. En las cuales se pueden establecer servicios de ruta, así: a lo largo de la vía una longitud máxima de 300 metros, contados a partir de la esquina de la intersección, una franja de 100 metros de ancho y con un aislamiento ambiental de 15 metros. de ancho no edificable medido a partir del paramento de la vía.

- USO PRINCIPAL: estaciones de servicio, paradores, restaurantes, servitecas y comercio en general.
- USOS COMPATIBLES: centros de acopio de insumos agropecuarios.
- USOS CONDICIONADOS: industria manufacturera, de transformación, institucionales y centros de vacaciones.
- USOS PROHIBIDOS: industria pesada, metalmecánica, química, minero-extractiva y parcelaciones.

Para todos los usos previstos incluido el principal, se requiere concepto previo de localización expedido por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 354. Zonas minero extractivas

Son aquellas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o cielo abierto, las cuales corresponden a las actuales áreas con permisos mineros reglamentadas por Minercol, señaladas en el mapa de Zonificación Ambiental. Estas áreas requieren de estudios de Plan de Manejo Ambiental.

ARTICULO 355. Zonas para la explotación de hidrocarburos

Son aquellas áreas que de acuerdo a estudios sísmicos y de petróleo se han definido para la ubicación, exploración y explotación de hidrocarburos y productos secundarios. Para el municipio de Melgar corresponden como uso potencial de este uso las formaciones geológicas del terreno y cretáceo (ver mapa de geología).

La regulación de la explotación de hidrocarburos estará sujeta a la reglamentación planteada en los estudios de impacto ambiental y planes de manejo ambiental regulados por el Ministerio del Medio Ambiente.

Para el caso del municipio de Melgar, en la actualidad, comprende en bloque de exploración perforatoria Boquerón como área específica con alta posibilidad de producción de hidrocarburos. Este bloque se identifica en el mapa de Zonificación ambiental, cuya área está regulada por el plan de manejo ambiental del bloque Boquerón que Petrobras presentó al Ministerior del Medio Ambiente y que permitió la respectiva licencia ambiental.

Dentro de éste bloque de exploración, se consideran como áreas de exclusión aquellas zonas definidas dentro de la zonificación ambiental como áreas de protección ecosistémica y las áreas de alta amenaza por fenómenos naturales.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos de acuerdo con reglamentación que para el efecto expida el Concejo Municipal, a excepción de la minería, que requieren el

respectivo permiso del Ministerio de Minas y Energía, previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO 119. CENTROS POBLADOS RURALES

Son los asentamientos poblados rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblados rural comprende el asentamiento actual y las áreas previstas a corto y mediano plazo.

- USO PRINCIPAL: recreación activa y pasiva, uso comercial de vereda, uso comercial de insumos agropecuarios, uso comercial agropecuario, uso comercial minorista, servicios hoteleros y de alimentación, uso institucional administrativo, de seguridad, religioso, de educación, de salud y asistencial y uso residencial especializado.
- USOS COMPATIBLES: ecoturismo, agrícola, expendio de licores, residencial campesino y residencial de baja densidad.
- USOS CONDICIONADOS: pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor, forestal productor, agroindustrial, industrial manufacturero, comercial de grandes tiendas, comercial mayorista.
- USOS PROHIBIDOS: los que no están señalados en los anteriores usos.

Los usos condicionados se someten a las siguientes consideraciones:

- El uso pecuario queda condicionado al manejo de olores y vertimientos, a los criterios de localización con respecto a las viviendas, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.
- Los usos agroforestales y forestales quedan condicionados a su localización exclusiva dentro de las áreas que para ello se establezca en la propuesta de ordenamiento físico para cada uno de los centros poblados rurales.
- Los usos agroindustriales, industriales manufactureros, comercial de grandes tiendas y mayoristas, se condicionan a la aprobación, por parte de la autoridad ambiental.

La línea de perímetro del centro poblado se definirá de acuerdo a su localización, distribución de vivienda, usos institucionales o cívicos, equipamiento comunitario e infraestructura e igualmente en el ordenamiento físico se considerará lo siguiente:

- a.) Malla estructural: que incluye las áreas destinadas al crecimiento, áreas para la consolidación, áreas para programas de habilitación y de desarrollo.
- b.) Protección ambiental: definición de rondas, áreas de protección y de reforestación.
- c.) Espacio público: principal y áreas para recreación.

CAPITULO 120. ASENTAMIENTOS MENORES

Son aquellos pequeños asentamientos rurales, con vivienda dispersa, que concentran algunos servicios para la población circundante. Se caracterizan por ser puntos representativos sobre las vías vehiculares.

En la medida que surjan nuevos asentamientos rurales nucleados se deberán prever los equipamientos, servicios y usos institucionales requeridos para atender a la población que ocupe su área de influencia

CAPITULO 121. SUBZONAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Son aquellas zonas que se ha previsto para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Estas zonas podrán ser localizadas previo concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

CAPITULO 122. OTORGAMIENTO DE PERMISOS

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizar los usos condicionados de esta reglamentación rural, deberá solicitar a la Oficina de Planeación Municipal el concepto de viabilidad técnico y el correspondiente permiso de localización y uso del suelo.

Las zonas industriales para cualquier uso incluido en principal, deberán obtener permiso de localización, la Oficina de Planeación Municipal se abstendrá de otorgar permisos de localización y usos del suelo cuando para su desarrollo el usuario interesado no cumple con lo establecido en la presente reglamentación, en el Código Nacional de los Recursos Naturales y de Protección de Medio Ambiente y sus decretos reglamentarios.

La expedición del permiso no exime al titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá la Oficina de Planeación Municipal y sin las cuales no se puede iniciar la construcción o funcionamiento.

CAPITULO 123. RESPONSABILIDAD CIVIL

El permiso de localización y usos del suelo no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole que pueda tener el propietario o titular. Cuando se violen las normas previstas en la presente reglamentación se aplicarán las sanciones urbanísticas previstas en la presente reglamentación y en los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1.997.

TITULO XI REGLAMENTACION TURÍSTICA

ARTICULO 356. Objetivos

Los objetivos de la reglamentación turística son definir procesos de construcción futuros desde las posibilidades y limitantes que tiene el territorio; que permitirá lograr la eficiencia de la actividad y controlar los deterioros urbanísticos producidos por la actividad turística a través de programas y acciones orientados al desarrollo sostenible, coordinación interinstitucional, concertación y fortalecimiento de la identidad del municipio.

ARTICULO 357. Visión urbano – regional

La visión urbana – regional es un proceso de construcción del futuro desde las posibilidades y limitantes que tiene el territorio actual y analizándola en el contexto de desarrollo de las regiones.

El producto del estudio de la visión urbano – regional, determinará un escenario futuro concertado, asociado con eventos o estrategias que permitan llegar a esa situación futura a través del fortalecimiento del potencial económico.

ARTICULO 358. Política turística

El objetivo general de la política turística es fortalecer los elementos de competitividad del sector, de tal forma que, tanto el turismo interno como el turismo receptivo, encuentren condiciones favorables para su desempeño e impulsen el desarrollo económico, con clara preservación de los valores sociales, culturales, urbanísticos y ambientales del municipio, en el contexto de la equidad y solidaridad. Esto permitirá lograr la eficiencia de la actividad, el mejoramiento de su posición competitiva, facilitará la participación del estado, de la empresa privada y de los habitantes y por consiguiente maximizar el beneficio económico y social del desarrollo turístico.

ARTICULO 359. Bienes turísticos

Los bienes turísticos son atractivos turísticos que hay dentro del espacio turístico y que son generalmente expresiones de cultura o elementos que conforman en paisaje natural y que no tienen transformación y son la principal razón del desplazamiento del turista debido a que puede desarrollar actividades de aprovechamiento de su tiempo libre.

Por consiguiente la estrategia debe responder a la consolidación de espacios que fortalezcan la oferta turística y respondan a las realidades sociogeográficas y económicas existentes, respetando a los pobladores por el mismo hecho de su ocupación espacial.

ARTICULO 360. Estructura espacial turística

Los elementos que definen la estructura espacial turística, se generan al ubicar un desarrollo turístico en un punto del territorio, el objetivo es que se busquen criterios de sostenibilidad, aprovechamiento de los atractivos turísticos partiendo de un atractivo principal, el cual queda definido por el perfil del turista, sus motivaciones y preferencias, de acuerdo a lo anterior el municipio de Melgar está clasificado dentro de los centros concentradores y la zona de influencia, así:

1. Centro Concentrador Turístico: Centro Turístico
2. Area de Influencia: Area Turística.

ARTICULO 361. Centro concentrador turístico

El Centro Concentrador Turístico es un punto focal o atractivo principal reservado por su localización a la motivación y preferencia del perfil del turista, el municipio de Melgar se clasifica como:

CENTRO TURISTICO: se asocia al concepto del MUNICIPIO TURISTICO, entendido como conglomerado urbano que cuenta con un radio de influencia 2 horas de distancia tiempo, con atractivos de óptima calidad y significado en el contexto regional, alojamiento, infraestructura y facilidades creadas para el uso de turistas, cuyas características sean suficientes para generar un desplazamiento o flujo turístico tanto de origen regional, nacional como extranjero.

Como factores para desarrollar la actividad turística se requiere:

- Equipamientos Comunales Turísticos.
- Atractivos y espacio público: zonas verdes, instalaciones deportivas, instalaciones cívico-sociales, zonas verdes, estacionamientos, infraestructura vial, energía eléctrica, teléfonos, correos, télex, acueducto y alcantarillado, disposición de aguas negras y aguas lluvias, recolección de basuras, etc.
- Tipología de establecimientos de alojamiento y hospedaje: son de tipo hotelero o extrahotelero, estos últimos son: apartahoteles, apartamentos, cabañas y condominios desarrollados según los parámetros de construcción del entorno.

ARTICULO 362. Área de influencia

El área de influencia que tiene el municipio de Melgar, según la clasificación, es:

AREA TURISTICA: es una unidad territorial dentro de una estructura espacial, definida tomando como punto focal el centro del municipio y que agrupa sitios turísticos que se encuentran a corta distancia de tiempo.

ARTICULO 363. Centro turístico de estadía

Según la función que desempeña como centro receptor de turista el municipio de Melgar, se clasifica dentro del CENTRO TURISTICO DE ESTADIA, de acuerdo con el tiempo de estadía del turista. El turismo se desarrolla con base en el atractivo climático y de descanso; por lo tanto requieren de un equipo de esparcimiento y de animación diversificado, para ofrecer alternativas durante el tiempo de permanencia.

Dado que es común que el porcentaje de demanda de las personas que regresan cada año es alta, el equipamiento comercial, deberá redecorarse y actualizarse periódicamente.

ARTICULO 364. Atributos

Los Atributos son las variables que determinan el uso, manejo y ocupación del municipio de tal forma que garantiza el aprovechamiento de potenciales y se mitiguen conflictos e impactos ambientales, están clasificados de la siguiente manera:

1.- **ESPACIO PUBLICO:** es generador de aspectos de gran relevancia, conformados por actividades de bienes y servicios que pueden circundar el entorno, teniendo siempre en cuenta la conservación ambiental y paisajística.

Desde el punto de vista turístico es fundamental porque es uno de los indicadores de la calidad de vida de los habitantes y es el soporte indispensable para la actividad recreativa del turista. Algunos de los elementos que lo conforman son: parques, zonas verdes y recreacionales, plazas, plazoletas,

campos deportivos abiertos, polideportivos, canchas de uso público, instalaciones destinadas a los diferentes cultos religiosos, recintos feriales, centros de convenciones, etc.

2.- **TRANSPORTE:** es la actividad ejercida por el turista para desplazarse desde el sitio de origen, o dentro del municipio y debe garantizarse la optimización del tiempo y facilitar seguridad, comodidad y recreación.

Podrán definirse las zonas para el sistema de transporte, de acuerdo a lo dicho en el Primer Nivel de Zonificación de la presente reglamentación, las siguientes:

- a.) Transporte colectivo: son las áreas de reserva vial específicamente definidas para la implantación del transporte colectivo.
- b.) Ciclovías permanentes: son aquellas zonas de reserva vial definidas para la implantación de sistemas integrados de transporte o en bicicletas o similares.
- c.) Alamedas: son aquellas zonas de reserva vial definidas para la implantación de sistemas peatonales a través de corredores verdes, dotados de arborización ornamental, pueden estar integrados al sistema de ciclovías.

Todas estas zonas están definidas dentro de éste Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los entes municipales deben generar diversas alternativas de transporte, con el fin de que el turismo prospere, teniendo en cuenta el tipo de transporte colectivo, cobertura, clasificación, calidad, número de personas, número de empresas prestatarias y el estado de conservación de vehículos.

3.- **EQUIPAMIENTO TURISTICO:** está constituido por los diferentes componentes encargados de brindar un óptimo servicio al turista en general. El elemento considerado para sostener la actividad turística se denomina: Planta Turística y está integrada por establecimientos que prestan servicios turísticos tales como: alojamiento, gastronomía, recreación, comercio turístico, información turística. En la planta turística se analizan los siguientes aspectos: capacidad instalada, porcentaje de ocupación, clasificación y tarifas.

4.- **SUPERESTRUCTURA:** está integrada por las instituciones públicas y privadas que se relacionan con la coordinación y toma de decisiones sobre servicios turísticos como: el Ministerio de Desarrollo Económico, Oficinas de Turismo, gremio hotelero y gremio de comerciantes.

5.- **VIVIENDA:** en ésta variable se ubican los asentamientos humanos, de manera que se busque no deteriorar la calidad de vida de los habitantes, además se puede ver hacia donde se forma el crecimiento del suelo urbano, se define la estratificación y la proyección del desarrollo del municipio.

6.- **INFRAESTRUCTURA TURISTICA:** es el conjunto de elementos esenciales para la prestación de los servicios públicos, que al operar de manera simultánea permiten el desarrollo adecuado del municipio, con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes.

Al trabajarse la infraestructura se deben medir las diferentes capacidades portantes, ya que es el indicativo para proyectar la llegada de turistas y la presión que la población flotante ejerce en la demanda de servicios.

La infraestructura se clasifica así:

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

- a.) Transporte: terrestre:
 - La Carretera Panamericana, (futuro Corredor Vial Bogotá – Buenaventura) que une el municipio a nivel regional y nacional y las vías intermunicipales que lo unen con los municipios vecinos.
 - Los talleres de servicios para el parque automotor.
 - Servicios para el turista: cafeterías, restaurantes y servicios sanitarios públicos.
 - Señalización: la nomenclatura, la señales de tránsito. Las identificaciones arquitectónicas o urbanas.
 - Terminal de transporte
 - Malla vial.
- b.) Servicios de telecomunicaciones: oficinas de correo, telegráficas, télex y telefónicas, de fax, de correo electrónico.
- c.) Sanidad:
 - Redes de acueducto, alcantarillado, de desagüe de aguas negras y lluvias.
 - Recolección de basuras
 - Salud: primeros auxilios.
- d.) Energía Eléctrica:
 - Alumbrado público, servicios domiciliarios.
 - Combustible: gasolina y gas.

7. TIPOS DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA: Los siguientes son los tipos de infraestructura turística:

- a.) Infraestructura vial: el peso de la infraestructura vial en el ámbito de la prestación de servicios está ligada a los desplazamientos hacia, dentro y desde los destinos turísticos. La estructura vial debe considerar elementos como:
 - Tipo: transporte colectivo o individual
 - Entidades responsables: transportadores que prestan el servicio colectivo.
 - Estado de conservación de las vías
 - Señalización turística
 - Acceso a los atractivos turísticos
 - Seguridad vial.
- b.) Infraestructura de servicios públicos: cobertura, calidad de la prestación de servicios públicos, programas de mejoramiento y crecimiento de las redes de servicios públicos, disponibilidad de los servicios hacia los atractivos turísticos y responsabilidad de las entidades municipales que prestan los servicios públicos.

ARTICULO 365. Conceptualización del uso del suelo turístico

Los usos de los suelos turísticos son áreas de terreno ubicadas dentro del suelo urbano o el suelo rural, que poseen un desarrollo actual o que tienen potencial para implantar los elementos requeridos en la prestación de servicios turísticos. La zonificación de dichas áreas poseen variabilidad en su tamaño, sin llegar a tener algún tipo de restricción. Estas zonas en el municipio de

Melgar, en el suelo rural se homologan con las definidas como zonas de protección ecosistémica y en el suelo urbano con las zonas de los condominios, zonas recreativas de uso privado y en los sitios puntuales donde existan edificaciones hoteleras.

ARTICULO 366. Indicadores generales del uso del suelo turístico

Para la localización espacial del suelo turístico, cuando no hay área de terreno en la que se pueda desarrollar el turismo, ni existan indicativos, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Control del desarrollo turístico de acuerdo a la capacidad portante de los servicios públicos, medible con la sostenibilidad del atractivo paisajístico y las características que lo componen.
2. La reglamentación de normas de usos del suelo, alturas permisibles, paramentos de construcción, aislamientos, antejardines etc., deben ser las dadas en la presente reglamentación de acuerdo a la ubicación del predio dentro del suelo urbano y suelo rural y con la asignación de tratamientos, contenida en el título IV de la presente reglamentación.
3. Que los usos sean complementarios o compatibles de acuerdo a las normas del sector, especificadas en el título IV, denominado Asignación de Tratamientos
4. Ejercer controles de impacto ambiental, mediante:
 - Estudios de contaminación visual, teniendo en cuenta la normatividad sobre publicidad exterior visual de la presente reglamentación, para que se pueda desarrollar en forma ordenada y armonizada.
 - Control auditivo: mediante mediciones del nivel del ruido en decibeles.
 - Polución atmosférica: con el análisis de sólidos de suspensión de aire.
 - Control hidrológico: mediante sistemas de drenaje y suministro
 - Disponibilidad de servicios de acuerdo a la demanda sobre todo en las altas temporadas.
 - Desarrollo de seguridad ciudadana y bienestar social.

ARTICULO 367. Usos del suelo turístico

El uso del suelo turístico en el municipio de Melgar se asigna así:

1. En el tratamiento de Desarrollo: en las áreas de actividad múltiple y con las normas urbanísticas establecidas en el título IV, subtítulo 15, capítulo 68 de la presente reglamentación.
2. En el tratamiento de Consolidación: en las áreas de actividad múltiple, en obras nuevas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones, según lo establecido en el título IV, subtítulo 16, capítulo 78 de la presente reglamentación y las normas urbanísticas generales del tratamiento de consolidación.

ARTICULO 368. Creación del espacio urbano para la recreación

Se ha observado a través del desarrollo del hombre en las ciudades que es indispensable la adecuación de diferentes espacios, en donde su fin utilitario sea de esparcimiento, estos espacios son: parques de recreación activa y pasiva, zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas, campos deportivos abiertos, polideportivos, canchas de uso público.

TITULO XII TRAMITACION DE LICENCIAS

Según el Decreto 1052 de 1.998 en el cual el Gobierno Nacional reglamentó las disposiciones referentes a la expedición de licencias de urbanismo y de construcción, al ejercicio de la Oficina de Planeación Municipal y a las acciones urbanísticas; los particulares que deseen adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones; y los interesados en desarrollar urbanizaciones y parcelaciones en suelos urbanos y rurales deberán realizar el trámite correspondiente ante la Oficina de Planeación Municipal, la cual estudiará, tramitará y expedirá dichas licencias.

ARTICULO 369. Licencias de urbanismo y sus modalidades

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos y privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se conceden para la parcelación de un predio rural o de crecimiento urbano, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórrogas y modificaciones.

ARTICULO 370. Licencias de construcción y sus modalidades.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades estarán sujetas a prórrogas y modificaciones.

ARTICULO 371. Obligatoriedad

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos de crecimiento y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación Municipal. 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.

ARTICULO 372. Titulares de licencias

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia con lleva por parte de la Oficina de Planeación Municipal para su expedición la realización de las siguientes actuaciones:

- a.) Suministrar la información de las normas urbanísticas aplicables a los predios del proyecto.
- b.) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas se soliciten.
- c.) El visto bueno a los planos que se necesiten para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.

- d.) La citación y notificación de vecinos.
- e.) La gestión para la asignación, rectificación y certificación de nomenclatura.

Si durante el término que transcurre entre la solicitud de la licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a estudio, la Oficina de Planeación Municipal concederá la licencia con base en las normas urbanísticas vigentes en el momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

ARTICULO 373. Documentos que deben acompañar la solicitud de licencia

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia de 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 de la fecha de la solicitud.
2. Si la persona solicitante fuera una persona jurídica, deberá acreditarse con el certificado la existencia y representación legal de la misma.
3. Copia del recibo de pago del último impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derecho reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o los predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Cuando el objeto de la licencia sea autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, el concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de usos expedida por la Oficina de Planeación Municipal, la cual deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales de 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 374. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo

Cuando de trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 317 de la presente reglamentación debe acompañarse:

- a.) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b.) Certificación expedida de las autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de la vigencia de la licencia.
- c.) Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- d.) Escritura de adquisición del predio

ARTICULO 375. 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 317 de la presente reglamentación, deberá acompañarse:

- a.) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales y de los estudios geotécnicos de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes en el momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1.998, debidamente firmados o rotulados por profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b.) Tres (3) copias del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- c.) Formulario de solicitud debidamente diligenciado.
- d.) Escritura de adquisición del predio

ARTICULO 376. Documentos adicionales para la construcción de piscinas

Para las solicitudes de licencia de construcción de piscinas, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del artículo 317 de la presente reglamentación, deberá acompañarse:

- a.) Plano de la planta de distribución hidráulica
- b.) Plano de localización con respecto a la construcción y a la ubicación dentro del predio.
- c.) Plano con cortes longitudinales y transversales.
- d.) Detalles de la construcción
- e.) Cálculos estructurales.
- f.) Se deben presentar tres (3) copias heliográficas del proyecto y tres (3) juegos de la memoria de cálculo, debidamente formados por un ingeniero civil que hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

ARTICULO 377. Documentos adicionales para la aprobación de la propiedad horizontal

Para las solicitudes de aprobación de propiedad horizontal, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 3 del artículo 317 de la presente reglamentación, deberá acompañarse:

- a.) Tres (3) copias de los planos de alinderamiento.

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

- b.) Tres (3) copias del proyecto de división
- c.) Formulario de solicitud debidamente diligenciado
- d.) Escritura del predio.

En caso de ser modificada la propiedad horizontal y que ya hayan sido enajenadas unidades privadas, se deberá anexar el acta de copropietarios aprobando la modificación de la misma. Igualmente los planos de alinderamiento deben coincidir exactamente con el proyecto arquitectónico, en caso contrario se deberá solicitar una licencia de modificación al proyecto arquitectónico.

ARTICULO 378. Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismo resistentes

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1.997, la Oficina de Planeación Municipal, hará el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esta función la ejercerá mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 379. Materiales y métodos alternos de diseño

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1.997.

ARTICULO 380. Revisión de los diseños

La Oficina de Planeación Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias dentro del término correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los paramentos establecidos para los planos, memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la Oficina de Planeación Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles que revisen los diseños estructurales deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1.997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá ser un profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso anterior de este artículo: En este caso quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la Oficina de Planeación Municipal, donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes propuestas.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró, ni puede tener relación laboral con éste. El alcance y revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

ARTICULO 381. Comunicación de la solicitud de las licencias

La solicitud de las licencias será comunicada por la Oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo sino hay un medio más eficaz.

En el acto de la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en una publicación que para tal efecto tenga la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 382. Término para la expedición de licencias

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de la licencia, contados a partir de la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que la Oficina de Planeación Municipal se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligada la Oficina de Planeación Municipal a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 383. Contenido de la licencia

La licencia debe contener:

- 1.- Vigencia
- 2.- Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- 3.- Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- 4.- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- 6.- Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas, por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 384. Supervisión técnica

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

- 1.- Que la construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos vigentes que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de 3.000M2 de área.
- 2.- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3.000M2 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 1.997 y los decretos que la reglamenten.

ARTICULO 385. Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1.997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas contenidas en ésta reglamentación y con lo dispuesto en la Ley 99 de 1.993 y en sus reglamentos.

ARTICULO 386. Notificación de licencias

Los actos de la Oficina de Planeación Municipal y los actos administrativos que se resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará un edicto en lugar público del respectivo despacho, por término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTICULO 387. Via gubernativa, revocatoria directa y acciones

Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocación directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 388. Vigencia y prórroga de las licencias

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

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanismo y de construcción, éstas tendrán vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo 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.

ARTICULO 389. Tránsito de normas urbanísticas

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

Sin embargo, si las normas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

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

ARTICULO 390. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Por cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones mantendrán la vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para

la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

El proyecto general urbanístico es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones, áreas para obras de espacio público y equipamiento e involucra las normas referentes a aprovechamiento y volumetrías básicas acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 391. Identificación de 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 2 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 centímetros por setenta centímetros. En la valla o aviso se debe indicar al menos:

- 1.- Clase de licencia
- 2.- En número o forma de identificación de la licencia, enseguida expresando que fue expedida por la Oficina de Planeación Municipal.
- 3.- La dirección del inmueble.
- 4.- Vigencia de la licencia.
- 5.- El nombre o razón social del titular de la licencia
- 6.- El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de la edificación, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

ARTICULO 392. Obligación de suministrar la información de las licencias

La Oficina de Planeación Municipal en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 y en Decreto 1052 de 1998, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información se enviará en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

ARTICULO 393. Gastos para los trámites

Las expensas por los trámites ante la Oficina de Planeación Municipal serán liquidadas por ésta misma entidad y pagadas por el solicitante del trámite o licencia, de conformidad con los términos que se establecen más adelante.

ARTICULO 394. Independencia de las expensas de otros cargos

El pago de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de expensas por los trámites ante la Oficina de Planeación Municipal. Cuando los trámites de obtención de licencias ante la Oficina de Planeación Municipal causen impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones, la Oficina de Planeación Municipal sólo podrá darle continuidad al trámite cuando el interesado demuestre la cancelación de dichos pagos.

ARTICULO 395. Facturas por pago de expensas

La Oficina de Planeación Municipal debe expedir facturas por el concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

ARTICULO 396. Liquidación de las expensas de las licencias de urbanismo

Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones públicas y redes de infraestructura de servicios públicos. Estas expensas serán fijadas por las autoridades municipales de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de tarifas plenas que para el efecto señale el Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 397. Liquidación para las expensas de las licencias de construcción

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, se liquidará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto. Igual que en el artículo anterior las expensas serán fijadas por las autoridades municipales de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de tarifas plenas que para el efecto señale el Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 398. Liquidación de las expensas para licencias simultaneas de construcción y de urbanismo

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTICULO 399. Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias

Para la liquidación de las expensas de modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la liquidación según lo dicho en los artículos anteriores, pero sólo sobre los metros adicionados en el proyecto.

ARTICULO 400. Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar en serie

Para la liquidación de las expensas por licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, el cobro se ajustará a la siguiente tabla:

- a.) Por las primeras 10 unidades iguales, el 100% del valor total de las expensas liquidadas.
- b.) De la unidad 11 a la 50, el 75% del valor total de las expensas liquidadas.

- c.) De la unidad 51 a la 100, el 50% del valor total de las expensas liquidadas.
- d.) De la unidad 101 en adelante, el 25% del valor total de las expensas liquidadas.

Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permita apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

ARTICULO 401. Expensas en los casos de expedición de licencias de vivienda de interés social

La solicitud de las licencias de construcción de vivienda interés social, generan una expensa única según los artículos 65 y 66 del decreto 1052 de 1.998.

ARTICULO 402. Expensas por otras actuaciones

Para otras actividades tales como la aprobación de la propiedad horizontal, independiente de la licencia de construcción, las expensas se determinarán por rangos de los metros cuadrados involucrados en la actuación. Para pronunciamientos sobre prórrogas, certificaciones de nomenclaturas, las expensas deberán expresarse en salarios mínimos legales vigentes, diarios o mensuales, dependiendo de la complejidad del procedimiento.

ARTICULO 403. Sanciones urbanísticas

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1.997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción o demolición que contravenga esta reglamentación, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de aplicación se considerarán suaves o leves, según afecte el interés del tutelado.

Se considera igualmente infracción urbanística la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde municipal, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997, así:

- a.) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre 100 y 500 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por sistema vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como rondas de ríos o

quebradas o humedales o de riesgo ecológico, la cuantía de las multas se incrementarán en un 100% sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

b.) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilan entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1.997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

c.) Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo ordenado en la licencia o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre los 50 y 300 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1.994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

d.) Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre 30 y 200 salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1.994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos en un término máximo de 2 meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

ARTICULO 404. Multas

El producto de éstas multas ingresará al tesoro municipal.

TITULO XIII. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y SONICA

Es el medio masivo de comunicación permanente o temporal, fijo o móvil, que se destine a llamar la atención del público a través de dibujos, fotografías, letreros o cualquier otra forma de imagen visible y cuyo fin sea comercial, cívico, cultural, político, institucional o informativo.

ARTICULO 405. Objetivos

Tiene como objetivos determinar la forma, procedimiento y ubicación de la publicidad exterior visual, indicando las zonas en las que es permitida o prohibida su exhibición y las responsabilidades que recaen en los propietarios y anunciantes.

ARTICULO 406. Avisos

Son los elementos que se utilizan como anuncios, identificación, señal, advertencia o propaganda, con fines profesionales, comerciales, culturales, turísticos o informativos, se instalan adosados a las fachadas de las edificaciones.

- **UBICACIÓN:** se permitirá un (1) aviso por establecimiento, salvo que la edificación tenga 2 o más fachadas en cuyo caso se autorizará uno por cada una de ellas.
- **CARACTERISTICAS:** los avisos deberán reunir las siguientes características:
 - Sólo podrá existir un aviso por fachada
 - No podrán exceder el 30% del área de la fachada
 - No podrán tener un área superior a 15M2
 - Cuando en la misma edificación se desarrollan varias actividades comerciales éstas se anunciarán en un mismo aviso.
 - Las estaciones de expendio de combustibles, lo podrán colocar dentro del perímetro del predio, separado de la fachada y con altura máxima de 15 metros, contados desde el nivel del piso al punto más alto.
- **PROHIBICIONES:** No está permitido colocar avisos bajo las siguientes condiciones:
 - En las zonas de protección ambiental, en las zonas de cesión, en los andenes, en las calzadas de las vías y donde ésta reglamentación lo prohíba.
 - Están prohibidos los avisos volados o salientes de las fachadas.
 - Los que sean elaborados con pintura o materiales reflexivos
 - Los pintados o incorporados en cualquier forma en las ventanas o puertas de los edificios.

RESPONSABLES: Son responsables por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta la persona natural o jurídica que elabore el aviso y el propietario del establecimiento que coloque o permita colocar avisos sin el cumplimiento de los requisitos previstos y se harán acreedores de las sanciones establecidas en la presente reglamentación.

ARTICULO 407. Vallas

Es todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos institucionales, artísticos, informativos, etc., que se coloca para su apreciación visual en lugares exteriores y se encuentra montado sobre una estructura metálica o un material similar y que se integra física, visual, arquitectónicamente y estructuralmente al elemento que lo soporta.

- **UBICACIÓN:** se podrán colocar sobre tramos de vías en donde se desarrollan actividades múltiples, en el mismo sentido y costado de la vía y la distancia mínima entre ellas no podrá ser menor a 160 metros. Y en las siguientes condiciones:
- En lotes privados se podrán colocar vallas siempre y cuando su dimensión no supere un área de 48M2. Si en un mismo lote se ubica más de una valla deberán ser uniformes y simétricas.
- En las obras de construcción, restauración, remodelación, adecuación o ampliación, sólo se podrán colocar 2 vallas, que deberán colocarse antes de iniciar la obra y retirarlas hasta 6 meses después de haberse terminado la misma. Se ubicarán dentro del predio y contendrán la información solicitada por la Oficina de Planeación Municipal y no podrá ocupar más del 10% de la fachada.
- En las cubiertas de las edificaciones se podrán instalar de acuerdo a una altura máxima de 4 metros sobre el nivel de la construcción.
- En patios internos y parqueaderos: únicamente cuando la altura sea tubular y la altura máxima no supere los 24 metros. Y los vértices de la valla no sobresalga por ningún de los costados los límites del inmueble.
- **CARACTERISTICAS :** las vallas podrán estar iluminadas interior o exteriormente, salvo en zonas residenciales.
- **PROHIBICIONES:** en ningún caso, las vallas podrán tener un área superior a 48M2 en lotes sin construir, ni podrán utilizar pintura o materiales reflectivos.
- **RESPONSABLES:** será responsable por el incumplimiento de lo que aquí se reglamenta el propietario de la estructura en la que se anuncia.

ARTICULO 408. Pasacalles y pendones

Son formas de publicidad exterior visual que tienen como finalidad anunciar de manera eventual o temporal una actividad o evento, o la promoción de comportamientos cívicos. Estos anuncios serán registrados por el alcalde municipal. No podrán colocarse por un tiempo superior a 72 horas antes del evento y durante el desarrollo del mismo.

- **RETIRO O DESMONTE:** los pasacalles deberán ser desmontados por quien hizo el registro dentro de las 24 horas después de terminado el evento o actividad.
- **UBICACION DE LOS PENDONES:** se permitirá la colocación de pendones en las vías públicas para los eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos, políticos y deportivos.
- **CARACTERISTICAS DE LOS PENDONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Deben de estar elaborados en tela o similares y pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera.
- Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de 200 metros.
- **UBICACION DE LOS PASACALLES:** se podrán instalar en vías de carácter zonal y local.
- **CARACTERISTICAS DE LOS PASACALLES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Deberán ser elaborados en tela o materiales similares y perforados con el fin de permitir la libre circulación del aire.
- Entre uno y otro debe haber una distancia de 300 metros.
- Deberán ser instalados a una altura única de 5 metros. con relación al nivel de la calzada.
- **RESPONSABLES:** son responsables de la colocación de pasacalles y pendones el que registra o en su defecto el anunciante.

ARTICULO 409. Carteleras locales -mogadores

Las carteleras locales son las estructuras que se encuentran adosadas a los muros de cerramiento de los lotes y en las que se podrán fijar afiches y carteles.

Los mogadores son estructuras ubicadas por las autoridades municipales o autorizadas por éstas en el espacio público con el fin de que a ellos se adosen carteles y afiches.

- **UBICACIÓN:** La Oficina de Planeación Municipal definirá las condiciones generales para su ubicación. Los propietarios de un predio podrán solicitar que sea colocada una cartelera local o un mogador en un espacio público contiguo.
- **PROHIBICIONES:** no se podrán colocar en ningún predio de propiedad privada sin el consentimiento del propietario, tampoco nadie podrá colocar afiches o carteles en otros sitios que no sean las carteleras o mogadores.

ARTICULO 410. Mecanismos de control y sanciones

El alcalde municipal llevará el registro de la publicidad exterior visual. El responsable de la publicidad deberá registrarla ante la alcaldía a más tardar dentro de los 3 días hábiles antes de su colocación. Salvo, para vallas, murales los cuales serán autorizados ante la oficina de la Defensoría del Espacio Público. El registro será público y para su efecto el responsable o representante legal deberá aportar por escrito y mantener actualizados los siguientes datos:

- Tipo de publicidad y su ubicación
- Identificación del anunciante, NIT.
- Identificación del dueño del inmueble donde se ubique la publicidad, junto con su dirección, documento de identidad, NIT, teléfono y demás datos para su localización.

Para dar cumplimiento a lo anterior la oficina de la Defensoría del Espacio Público deberá crear un formato único de registro y llevar un sistema de información, que haga posible conocer las condiciones en que se encuentra la publicidad exterior visual en relación con las obligaciones frente al municipio.

ARTICULO 411. Sanciones

Cuando se hubiese colocado publicidad exterior visual en sitios prohibidos o no autorizados a solicitud de parte de oficio se iniciará el respectivo acto administrativo a efectos de su desmonte. Si no se ha registrado o su registro se encuentra desactualizado, se ordenará la remoción.

Si la publicidad no se ajusta a las normas vigentes, según el caso, se ordenará su remoción o modificación, para lo cual se dará un plazo de 3 días hábiles. Vencido éste plazo, se ordenará su remoción a costa del infractor.

Las vallas, avisos, pasacalles y demás formas de publicidad exterior visual que sean removidas y no reclamadas por el propietario dentro de 5 días siguientes a la fecha de ejecutoria de la resolución que ordena la remoción, podrán ser donadas a la administración a un establecimiento de asistencia social de naturaleza pública o destruirlas.

Multas: los infractores incurrirán en multa de 10 salarios mínimos legales mensuales y el valor del desmonte del respectivo elemento de publicidad. En caso de no poder ubicar al anunciante de la publicidad exterior visual, la multa podrá aplicarse si a ello hubiere lugar, al anunciante o al arrendatario del medio de publicidad.

Quien instale publicidad exterior visual en propiedad privada, sin el consentimiento del propietario o poseedor, deberá retirarla en el término de 24 horas después de recibida la notificación.

ARTICULO 412. Disposiciones finales

El contenido de los mensajes no podrán atentar con la moral y las buenas costumbres o que induzcan a confusión con señalización vial e informativa.

Cuando lo visual se haga sobre vallas, en su parte inferior derecha deberá incluir el registro en forma visible y legible y desde espacio público.

ARTICULO 413. Desmonte de vallas

Tendrá prelación para permanecer en el respectivo lugar, la valla con el registro o licencia más antigua que se encuentre de conformidad con las normas vigentes al momento de su instalación.

ARTICULO 414. Publicidad política

Lo concerniente a la publicidad política se regirá por las normas vigentes y por lo establecido en la presente reglamentación.

ARTICULO 415. Publicidad sónica.

Para controlar el ruido, el perifoneo y el uso de picós para publicidad, no podrá mantener un volumen superior a 70 DB, que es el volumen que enmarca la voz a 5 metros de distancia.

La ubicación y recorridos constarán en el permiso expedido por la alcaldía municipal y el horario no podrá ser entre las 8:00 PM y las 6:00 AM, salvo avisos de emergencia o desastre inminente.

TITULO XIV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Los instrumentos de planeamiento son actuaciones que permiten a la Oficina de Planeación Municipal, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar y concertar, según el caso, la realización efectiva de actuaciones urbanísticas privadas o mixtas, previstas en la presente reglamentación. Se aplicará el siguiente:

ARTICULO 416. Planes de manejo

Los usos recreacionales privados urbanos existentes, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación no cuenten con licencia o cuya licencia sólo cubra una parte de sus edificaciones; por iniciativa propia deberán someterse a un Plan de Manejo, aprobado por la Oficina de Planeación Municipal y CORTOLIMA; se les dará un plazo de 6 meses a partir de la aprobación de la presente reglamentación para presentarlo, ante dicha entidad.

El Plan de Manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, la generación del espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios necesarios para el adecuado funcionamiento.

El Plan de Manejo debe contener: manejo del espacio público y ambiental, manejo vehicular, mantenimiento, relaciones con la comunidad, usos complementarios e infraestructura pública.

PARAGRAFO 1: El plan de manejo ambiental debe contener:

- Manejo aguas potables: fuente, tratamiento, cumplimiento de la Ley 373 de 1.977, (caudales, permisos y concesión de aguas.
- Manejo de aguas negras, recolección, tratamiento, caudales, vertidos, permisos de vertimiento, conexión con la red de alcantarillado.
- Manejo de áreas de piscinas: fuente, tratamiento, lavado de piscinas, neutralización antes del vertido, caudal, permiso de vertimiento.

PARAGRAFO 2: El plan de manejo de basuras: separación de la fuente, reciclado, compactación, entrega para el relleno sanitario, volumen y manejo de basuras de jardines y corte de prado.

PARAGRAFO 3: Plan de manejo de rondas de ríos y quebradas: el uso y manejo del terreno según el literal d del artículo 83 del decreto 2811 de 1.974, estado de lagos, laggunas, ciénagas y humedales.

PARAGRAFO 4: Plan de manejo de zonas protectoras, focos de erosión, puntos con movimientos de masa, zonas inundables, manejo y protección contra incendios forestales.

PARAGRAFO 5: Plan de manejo de cunetas, boxculverts, drenajes.

PARAGRAFO 6: Plan de manejo de la arborización de sombrío y bosques naturales
Manejo de combustibles y substancias peligrosas.

ARTICULO 417. Plan para la recuperación de las zonas erosionadas.

Las autoridades municipales en asocio con CORTOLIMA harán un plan donde tomaran las medidas necesarias para recuperar las zonas erosionadas en el suelo rural visibles desde el suelo urbano del municipio de Melgar.

No se podrán efectuar actividades o desarrollar construcciones, que generen impactos negativos sobre el paisaje; las obras de la petrolera, los galpones, y demás edificaciones, deberán sembrar cortinas de arboles que oculten sus actividades y procesos.

ARTICULO 418. Plan de reorganización para la arborización.

La Secretaría de Obras Públicas en coordinación con la Umata, desarrollará un plan de arborización a 3 años en el cual se desarrolle la relación de los elementos particulares con el espacio público y en cual haya una uniformidad paisajística y visual de las vías mediante la siembra ordenada de una sola especie de árbol a todo lo largo de la vía, colocando árboles de porte pequeño en el costado que lleve los conductores aéreos de energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos. Este plan dará identidad a cada vía, para ello las Juntas de Acción Comunal o los vecinos de cuadra escogerán el tipo de árboles a plantar y apoyará su mantenimiento y conservación.

ARTICULO 419. Plan de recuperación de andenes

- 1.- En la zona centro: La Secretaria de Obras Públicas, tendrá un plazo de 3 años para recuperar los andenes y construir los sardineles, las zonas verdes de acuerdo a la presente reglamentación.
- 2.- En el resto del suelo urbano y en los centros poblados, tendrá un plazo de 6 meses para plantar el proyecto, que se desarrollará en 9 años.

ARTICULO 420. Plan de remodelación y reordenamiento del sistema de conducción área

Las empresas de servicios públicos que empleen tendidos de cableado aéreo tendrán un plazo de 6 meses a partir de la aprobación de la presente reglamentación para presentar un plan de remodelación y reordenamiento del sistema de postería y conducciones aéreas, el cual se desarrollará en 6 años.

Se deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones: El cableado, la iluminación pública y la postería ocuparán solamente un costado de la vía; se deberán tomar las medidas necesarias para retirar los cables de conducción eléctrica de los separadores de las vías y reponer la arborización original. El parque central y otros que determine el concejo municipal, deberán tener subterranizado los sistemas de conducción y no podrá tener conductores aéreos.

TITULO XV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

Son Instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la ejecución de las determinantes derivadas del ordenamiento territorial. De acuerdo con lo dispuesto por la ley se agrupa de la siguientes manera:

- a.) De intervención sobre la estructura predial
- b.) De intervención sobre los derechos de propiedad

COASOTOLIMA LTDA. /  E.I. CONSULTORES LTDA.

- c.) Financieros
- d.) Para el reparto de cargas y beneficios

ARTICULO 421. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial

Permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o del suelo rural. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

- a.) Integración inmobiliaria: consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.
- b.) Reajuste de tierras: consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

Estos instrumentos se desarrollarán conforme lo dispone la Ley 9 de 1.989 y la Ley 388 de 1.997

ARTICULO 422. Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad

Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad:

- a.) La enajenación voluntaria: según lo dispuesto en la ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración municipal y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.
- b.) La enajenación forzosa: procede por incumplimiento de la función social de la propiedad y consiste en la venta en pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre que el propietario los haya urbanizado o construido, según el caso dentro de los términos establecidos.
- c.) La expropiación por vía judicial: cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación judicial.
- d.) La expropiación por vía administrativa: se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que la finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), f), g) h), i), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en subasta pública, de los terrenos declarados de desarrollo o construcción prioritarios.
Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal.
- a.) La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios: con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1.997. Vencido dicho plazo sin que se cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración será materia de enajenación forzosa.

TITULO XVI. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 423. Clasificación de los instrumentos financieros

Son instrumentos financieros:

- a.) La participación en plusvalía: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del municipio. Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por el Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.
- b.) La compensación mediante transferencia de derechos de desarrollo: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 151 de 1.998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de protección ambiental determinados inmuebles en el presente plan o en los instrumentos que los desarrollen.
- c.) Pagarés de reforma urbana: son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, que podrá expedir el municipio, con el fin de pagar el valor de las indemnizaciones para la adquisición de bienes inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación. La emisión de los pagarés deberá contar con la aprobación del monto de cada emisión por el Concejo Municipal. Estos pagarés están sujetos a lo previsto en la Ley 9 de 1.898.
- d.) Bonos de reforma: el municipio, previa aprobación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la nación denominados bonos de reforma urbana, a efectos de destinarlos a la financiación de proyecto de renovación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, ampliación, construcción, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos, puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, matadero, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.
Para efectos de este artículo se observará lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley 9 de 1.989.
- e.) Multas: son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

**TITULO XVII.
INSTRUMENTOS DE CARGAS Y BENEFICIOS**

ARTICULO 424. Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

- a.) Las compensaciones: son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.
- b.) El aprovechamiento urbanístico: los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

**TITULO XVIII
INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS**

ARTICULO 425. Instrumentos administrativos

Se autoriza al Alcalde Municipal para realizar una reforma Administrativa que incluya la creación de los cargos de Defensor del Espacio Público y Coordinador Ambiental para el Municipio y la creación de la Oficina de Planeación Municipal con rango de Secretaría del Despacho y la Secretaria de Obras Públicas.

ARTICULO 426. Producto Interno Bruto Municipal (PIB)

Dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial la Secretaria de Planeación Municipal deberá calcular el Producto Interno Bruto Municipal, que deberá ser autorizado semestralmente y entregado para su conocimiento a todos los estamentos oficiales y privados del municipio.

**TITULO XIX
REVISION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTICULO 427. Procedimiento.

La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la de alguno de sus componentes, o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

1. Las revisiones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial originadas en la necesidad de ajustar sus normas a las políticas o estrategias en él mismo contenidas, o para asegurar la aplicabilidad de sus normas o determinaciones por vacíos o falta de previsiones no subsanables por vía de interpretación auténtica o doctrinal, se podrán realizar por iniciativa del alcalde municipal. Las revisiones originadas en el cambio de políticas o estrategias, sólo podrán adoptarse al término de la vigencia del respectivo componente, conforma a lo establecido en el Artículo 8 del presente Plan y según los criterios definidos para tal efecto en los numerales 1, 2 y 3 de la Ley 388 de 1.997.
2. La formulación de las respectivas modificaciones originadas en el cambio de políticas o estrategias que justifiquen la revisión del Plan deberá realizarlas la administración municipal

con por lo menos 6 meses de anticipación a la fecha de expiración de la vigencia del componente objeto de la revisión.

3. El alcalde municipal, a través de la Oficina de Planeación Municipal, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y someterlo a consideración del Concejo Municipal.
4. La proyecto de revisión del plan se someterá a consideración de CORTOLIMA, para lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales del municipio. CORTOLIMA, dispondrá de 30 días hábiles para concertar tales asuntos o aspectos ambientales del municipio.
5. Una vez concertado el proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial con la autoridad ambiental mencionada en el numeral anterior, se someterá al Consejo Territorial de Planeación Municipal, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los 30 días hábiles siguientes.
6. Durante el período de revisión del Plan por las autoridades ambientales y por el Consejo Territorial de Planeación Municipal, la administración municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales; realizará convocatorias públicas para la discusión del proyecto de revisión, incluyendo audiencias con las juntas de Acción Comunal; exhibirá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, según la factibilidad y conveniencia.
7. La administración municipal establecerá los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de revisión del Plan Básico Ordenamiento Territorial de tal manera que se garantice su conocimiento masivo.
8. Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será presentado por el alcalde a consideración del Concejo Municipal, dentro de los 30 días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Si el concejo estuviese en receso, el alcalde convocará a sesiones extraordinarias. La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será adoptada por acuerdo del Concejo Municipal.
9. Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados en la Ley y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración la someta la administración de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 507 de 1.999 y con el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1.997.

Transcurridos 60 días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial sin que el Concejo Municipal hubiere adoptado decisión alguna, el alcalde deberá adoptarlo mediante decreto

**PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE MELGAR**

CONTENIDO

CONSIDERANDO	1
ARTICULO 1	1
TITULO I	1
COMPONENTE GENERAL	1
SUBTITULO 1. PRINCIPIOS GENERALES.....	1
SUBTITULO 2. POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MELGAR	2
SUBTITULO 3. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	3
SUBTITULO 4. DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE MELGAR	6
SUBTITULO 5. AREA DE APLICACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	6
SUBTITULO 6. VIGENCIA DEL PLAN.....	6
SUBTITULO 7. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO	6
CAPITULO 1. CONTEXTO REGIONAL	7
CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN REGIONAL.....	7
1. MODELOS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL	7
2. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTO.....	7
CAPITULO 3. CLASIFICACIÓN	8
CAPITULO 4. MORFOLOGÍA.....	8
CAPITULO 5. SUBSISTEMAS POBLACIONALES	8
ARTICULO 2. METRÓPOLI NACIONAL	8
ARTICULO 3. METRÓPOLI REGIONAL.....	8
ARTICULO 4. SUBCENTRO REGIONAL	9
ARTICULO 5. SUBSISTEMAS POBLACIONALES DEPARTAMENTALES	9
1. DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	9
2. SUBCENTRO REGIONAL	9
3. CENTRO DE RELEVO PRINCIPAL	9
4. CENTRO DE RELEVO SECUNDARIO	10
5. CENTRO LOCAL PRINCIPAL	10
6. CENTRO LOCAL SECUNDARIO	10
7. CENTROS URBANOS BÁSICOS	10
8. CENTROS BÁSICOS	11
ARTICULO 6. JERARQUIZACIÓN MORFOLÓGICA DE LOS CENTROS URBANOS DEPARTAMENTALES ...	11
CAPITULO 6. VÍNCULOS FUNCIONALES DE LA REGIÓN	12
CAPITULO 7. EJES Y AREAS ESTRATEGICAS DE DESARROLLO EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA .	12
1. EJE ORIENTAL:.....	12
2. JERARQUÍA:.....	12
3. INTERCOMUNICACIÓN:.....	13
4. MACROPROYECTOS:.....	13
5. DINÁMICA SOCIAL:	13
6. RELACIÓN FUNCIONAL REGIONAL	13
CAPITULO 8. FRANJA LIMÍTROFE NO DEFINIDA ENTRE EL MUNICIPIO DE MELGAR Y EL MUNICIPIO DE CARMEN DE APICALÁ	14
TITULO II	14

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
SUBTITULO 8 . CLASES DE SUELO.....	14
CAPITULO 9. SUELO URBANO	14
CAPITULO 10. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	15
CAPITULO 11. SUELO SUBURBANO	15
CAPITULO 12. SUELO RURAL	16
CAPITULO 13. SUELO DE PROTECCIÓN	16
ARTICULO 7. CATEGORÍAS DE SUELO DE PROTECCIÓN.....	16
ARTICULO 8. DEFINICIONES	17
1. ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA.....	17
2. ÁREAS DE PROTECCIÓN A NACIMIENTOS DE CORRIENTES NATURALES DE AGUA	17
3. RONDAS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA	17
4. ZONAS DE RIESGO Y OTRAS ÁREAS DE PROTECCIÓN	17
CAPITULO 14. PERÍMETROS	19
ARTICULO 9. PERÍMETROS DEL SUELO URBANO	19
ARTICULO 10. PERÍMETRO DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	19
ARTICULO 11. PERÍMETRO DEL SUELO RURAL.....	19
ARTICULO 12. PERÍMETRO DEL SUELO DE PROTECCIÓN	19
TITULO III	20
USOS GENERALES DEL SUELO	20
SUBTITULO 9. USOS DEL SUELO URBANO	20
CAPITULO 15. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO	20
CAPITULO 16. USO CÍVICO O INSTITUCIONAL.....	20
ARTICULO 13. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS INSTITUCIONALES	21
CAPITULO 17. USO RESIDENCIAL	21
ARTICULO 14. CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL SEGÚN SU DESTINACIÓN	21
ARTICULO 15. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN	22
ARTICULO 16. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	22
ARTICULO 17. ESTRATEGIAS	22
ARTICULO 18. INSTRUMENTOS DE OPERACIÓN Y CONTROL.....	23
ARTICULO 19. REGLAMENTACIÓN DE USO RESIDENCIAL.....	23
CAPITULO 18. USO MIXTO.....	23
ARTICULO 20. CLASIFICACIÓN DEL USO MIXTO.....	23
CAPITULO 19. USO INDUSTRIAL	24
ARTICULO 21. CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL	24
SUBTITULO 10. USOS DEL SUELO RURAL	26
CAPITULO 20 . OBJETIVOS.....	26
CAPITULO 21. SÍNTESIS AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.....	26
CAPITULO 22. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	26
ARTICULO 22. AREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTEMICA (E1).....	28
ARTICULO 23. AREAS DE PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (E2)	28
ARTICULO 24. AREAS DE RECARGA HÍDRICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS (E3	29
CAPITULO 23. ZONAS DE ALTA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA	30
ARTICULO 25. AREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA EN ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (A1)	30
ARTICULO 26. AREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA EN ZONAS DE BAJA SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (A2)	30
CAPITULO 24. ZONAS ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVAS SOSTENIBLES.....	30
ARTICULO 27. AREAS DE PRODUCCIÓN- PROTECCIÓN	30

ARTICULO 28. AREAS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE	31
CAPITULO 25. ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL	31
TITULO IV	31
COMPONENTE RURAL	31
SUBTITULO 11. ASPECTOS AMBIENTALES	31
CAPITULO 26. AMENAZAS NATURALES	31
ARTICULO 29. ASPECTOS METODOLÓGICOS	31
ARTICULO 30. DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS NATURALES	32
ARTICULO 31. GRADO DE AMENAZA ALTA POR REMOCIÓN EN MASA	32
ARTICULO 32. GRADO DE AMENAZA MEDIA POR REMOCIÓN EN MASA (M)	33
ARTICULO 33. GRADO DE AMENAZA BAJO POR REMOCIÓN EN MASA (B)	33
ARTICULO 34. GRADO DE AMENAZA MEDIA POR INUNDACIONES (MI).....	33
ARTICULO 35. GRADO DE AMENAZA BAJA POR INUNDACIONES (BI).....	33
CAPITULO 27. APTITUD DE USO (USO POTENCIAL)	34
ARTICULO 36. ASPECTOS METODOLÓGICOS	34
ARTICULO 37. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE USO POTENCIAL (Ó APTITUD DE USO)	35
ARTICULO 38. USOS DE PROTECCIÓN	35
ARTICULO 39. USOS PARA PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA Y CONSERVACIÓN DE BOSQUES ACTUALES (PR1)	35
ARTICULO 40. USOS PARA LA PROTECCIÓN DE RONDAS DE QUEBRADAS Y NACIMIENTOS DE AGUA (PR2)	35
CAPITULO 28. USOS DE PROTECCIÓN - PRODUCCIÓN.....	36
ARTICULO 41. USOS AGROFORESTALES DENSOS DE CLIMA MEDIO (AF11)	36
ARTICULO 42. USOS AGROFORESTALES DENSOS DE CLIMA CÁLIDO HÚMEDO (AF12).....	36
ARTICULO 43. USOS AGROFORESTALES DENSOS DE CLIMA CÁLIDO SECO (AF13)	37
ARTICULO 44. USOS AGROFORESTALES CON COBERTURA ARBÓREA RALA DE CLIMA MEDIO (AF21)	37
ARTICULO 45. USOS AGROFORESTALES CON COBERTURA ARBÓREA RALA DE CLIMA CÁLIDO HÚMEDO (AF22)	37
ARTICULO 46. USOS AGROFORESTALES CON COBERTURA ARBÓREA RALA DE CLIMA CÁLIDO SECO (AF23)	38
CAPITULO 29. USOS DE PRODUCCIÓN	38
ARTICULO 47. USOS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (AG1)	38
ARTICULO 48. USOS DE PRODUCCIÓN PECUARIA (GA1).....	38
CAPITULO 30. ZONIFICACIÓN AMBIENTAL.....	39
ARTICULO 49. SÍNTESIS AMBIENTAL DEL MUNICIPIO	39
ARTICULO 50. ZONAS HOMOGÉNEAS DE MANEJO AMBIENTAL	41
ARTICULO 51. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	41
ARTICULO 52. AREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTEMICA (E1).....	41
ARTICULO 53. AREAS DE PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (E2)	42
ARTICULO 54. AREAS DE RECARGA HÍDRICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS (E3).....	43
ARTICULO 55. ZONAS DE ALTA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA	44
ARTICULO 56. AREAS DE PROTECCION ECOSISTEMICA EN ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (A1)	44
ARTICULO 57. AREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA EN ZONAS DE BAJA SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (A2)	45
ARTICULO 58. ZONAS ECONOMICAMENTE PRODUCTIVAS SOSTENIBLES.....	45
ARTICULO 59. AREAS DE PRODUCCIÓN- PROTECCIÓN	45
ARTICULO 60. AREAS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE	46
ARTICULO 61. ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.....	46

SUBTITULO 12. FORMULACIÓN VIAL RURAL.....	47
CAPITULO 31. FASE I.....	48
ARTICULO 62. MEJORAMIENTO DE EJES VIALES.....	48
ARTICULO 63. MANTENIMIENTO DE VIAS LOCALES	49
ARTICULO 64. CONSTRUCCIÓN DE CENTROS DE TRANSFERENCIA	49
ARTICULO 65. MEJORAMIENTO DE INTERSECCIONES	49
CAPITULO 32. FASE II.....	50
ARTICULO 66. PLAN DE PAVIMENTACION	50
ARTICULO 67. ADECUACION DE LA VIA ALTERNA	50
CAPITULO 33. FASE III.....	50
ARTICULO 68. VÍA PERIMETRAL MUNICIPAL	51
SUBTITULO 13. ECOTURISMO	51
CAPITULO 34. ESTRATEGIA DE ECOTURISMO PARA MELGAR	51
CAPITULO 35. EL ECOTURISMO: DEFINICIÓN, ALCANCES Y DESARROLLO EN EL MUNDO.....	52
ARTICULO 69. ANÁLISIS CRITICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ECOTURISMO EN COLOMBIA.....	53
CAPITULO 36. LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE INVENTARIOS DE ATRACTIVOS ECOTURISTICOS.....	56
CAPITULO 37. LINEAMIENTOS PARA EL INVOLUCRAMIENTO ACTIVO DE LAS POBLACIONES LOCALES EN EL PROCESO ECOTURISTICO	59
CAPITULO 38. LINEAMIENTOS PARA LA MINIMIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES Y CULTURALES NEGATIVOS	60
CAPITULO 39. IMPACTOS NEGATIVOS DEL TURISMO	61
1.- IMPACTOS SOBRE EL SUELO	61
2.- IMPACTOS SOBRE RECURSOS HÍDRICOS	64
3.- IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN	66
4.- IMPACTOS SOBRE LA FAUNA SILVESTRE	68
CAPITULO 40. LINEAMIENTOS PARA LA DETERMINACION DE LA CAPACIDAD DE CARGA EN DESTINOS ECOTURISTICOS.....	71
1) BIOFÍSICO	72
2) SOCIOCULTURAL.....	73
3) SICOLÓGICO.....	73
4) ADMINISTRATIVO	73
TITULO V	157
COMPONENTE URBANO.....	157
CAPITULO 41. AJUSTE AL PERÍMETRO URBANO ACTUAL	157
CAPITULO 42. CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.....	159
ARTICULO 70. ZONAS CON TENDENCIA A UN DESARROLLO DEFINIDO Y ESTABLE	160
ARTICULO 71. ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIALES	160
ARTICULO 72. POR LAS CONDICIONES DE DOTACIÓN E INFRAESTRUCTURA	160
ARTICULO 73. ZONAS CON PREDOMINIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	161
ARTICULO 74. ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO E INADECUADO	161
CAPITULO 43. ÁREAS EN TRANSFORMACIÓN	161
CAPITULO 44. CAMBIOS DE LOS USOS DEL SUELO ORIGINALES.....	162
ARTICULO 75. EN PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN	162
ARTICULO 76. EN CONCENTRACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	162
CAPITULO 45. USO TERRITORIAL PROYECTADO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	162
ARTICULO 77. SUELO URBANO	162
ARTICULO 78. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.....	163
ARTICULO 79. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA.....	163

ARTICULO 80. TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO.....	164
ARTICULO 81. JUSTIFICACIÓN DEMOGRÁFICA.....	164
ARTICULO 82. SUELO SUBURBANO	165
ARTICULO 83. CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS.....	167
ARTICULO 84. LOCALIZACIÓN.....	168
ARTICULO 85. ZONA SUBURBANA 1	168
ARTICULO 86. ZONA SUBURBANA 2.....	168
ARTICULO 87. ZONA SUBURBANA 3	168
ARTICULO 88. EXTENSIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS.....	168
ARTICULO 89. SITUACIÓN ACTUAL	168
ARTICULO 90. IMPACTO AMBIENTAL	169
ARTICULO 91. SUELO RURAL.....	169
ARTICULO 92. SUELO DE PROTECCIÓN.....	169
ARTICULO 93. CATEGORÍAS DE SUELO DE PROTECCIÓN	169
CAPITULO 46. PROSPECCIÓN ACUEDUCTO MUNICIPAL.....	172
ARTICULO 94. ANÁLISIS DE TENDENCIAS POBLACIONALES	172
CAPITULO 47. DEMANDA Y OFERTA PARA PROSPECCIÓN ACUEDUCTO	174
CAPITULO 48. PROSPECCIÓN SERVICIO ALCANTARILLADO.....	176
CAPITULO 49. ANÁLISIS DE OFERTA Y DEMANDA PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	178
CAPITULO 50. VIVIENDA	179
ARTICULO 95. LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	179
ARTICULO 96. LAS CAUSAS DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA	182
1. EL MERCADO DEL SUELO.....	182
2. LA POBREZA DE ALGUNOS SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN	182
3. LA INSTITUCIONALIDAD.....	183
CAPITULO 51. LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	183
1. SIGNIFICADO DE VIVIENDA.....	183
2. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	183
3. CALIDAD DE LA VIVIENDA.....	184
CAPITULO 52. SUSTENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	184
1. COMPONENTE URBANO	184
2. BASES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	184
CAPITULO 53. DE LOS OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	186
1. OBJETIVO GENERAL	186
2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	186
CAPITULO 54. ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	186
1. SOBRE COBERTURA Y CALIDAD	186
2. LAS MODALIDADES DE DESARROLLO PROGRESIVO	186
3. PROYECTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.....	187
4. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS.....	187
5. LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA	187
6. LA REUBICACIÓN DE FAMILIAS	188
ARTICULO 97. ESTRATEGIAS DE PRODUCTIVIDAD URBANA	188
1. CONSOLIDACIÓN.....	188
2. RENOVACIÓN DE LOS BARRIOS DEL CENTRO URBANO.....	188
CAPITULO 55. LA ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	188
CAPITULO 56. ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN	189
ARTICULO 98. POSIBILIDADES DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS.....	189
CAPITULO 57. LA VIVIENDA NUEVA.....	190

CAPITULO 58. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL	190
CAPITULO 59. MEJORAMIENTO DEL ENTORNO	191
ARTICULO 99. ÁREAS NECESARIAS POR HABITANTE	191
ARTICULO 100. DEMANDAS DE ESPACIO PÚBLICO	191
CAPITULO 60. CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO	191
1. LO AMBIENTAL	191
2. ARBOLADO URBANO DE SOMBRÍO	192
3. LO CULTURAL.....	192
4. LA POBLACIÓN OBJETIVO	193
CAPITULO 61. FORMULACION VIAL URBANA	193
ARTICULO 101. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	194
CAPITULO 62. FASE I.....	194
ARTICULO 102. MEJORAMIENTO DE VIAS PERIMETRALES	194
ARTICULO 103. ESQUEMA DE SOLUCIÓN	195
ARTICULO 104. CONSTRUCCIÓN DE VIAS ARTERIAS.....	195
ARTICULO 105 . FIGURA SOLUCION VIAL	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
ARTICULO 106. MEJORAMIENTO DE MALLA INTERNA.....	196
ARTICULO 107. MANTENIMIENTO DE INTERSECCIONES.....	197
ARTICULO 108. VÍAS PEATONALES	197
ARTICULO 109. SEÑALIZACIÓN Y TRÁNSITO	198
ARTICULO 110. PARES VIALES.....	198
ARTICULO 111. ORDENAMIENTO DEL TRANSPORTE PUBLICO	199
ARTICULO 112. ORDENAMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS	199
ARTICULO 113. CONSTRUCCIÓN DE TERMINAL DE TRANSPORTES.....	200
ARTICULO 114. MEJORAMIENTO INSTITUCIONAL	200
CAPITULO 63. FASE II.....	201
ARTICULO 115. VIAS ARTERIAS	201
ARTICULO 116. PEATONALES	202
CAPITULO 64. FASE III.....	202
ARTICULO 117. VÍA PERIMETRAL URBANA.....	202
ARTICULO 118. PERFILES VIALES	202
1. BANCA	202
2. BERMA.....	203
3. ZONA BLANDA.....	203
4. ANDEN	203
5. SEPARADOR.....	203
6. CICLORRUTA	203
ARTICULO 119. CONSIDERACIONES GENERALES	203
ARTICULO 120. CASOS ESPECIFICOS	205
CAPITULO 65. CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE REDES LAS REDES DE DISTRIBUCION DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EN EL MUNICIPIO DE MELGAR	206
TITULO VI	157
ASIGNACION DE TRATAMIENTOS	157
SUBTITULO 14 . OBJETIVO.....	157
SUBTITULO 15. TRATAMIENTO DE DESARROLLO	157
ARTICULO 121. ASIGNACIÓN.....	157
ARTICULO 122. CLASIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANOS DE ACUERDO A LOS USOS	157
ARTICULO 123. COBERTURA DE USOS	158
ARTICULO 124. CONTROL DE IMPACTOS	158

ARTICULO 125. NORMAS COMUNES PARA TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	158
ARTICULO 126. DENSIDADES	158
ARTICULO 127. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS PARTICULARES CON EL ESPACIO PÚBLICO	158
ARTICULO 128. SÓTANOS.....	159
ARTICULO 129. SEMISÓTANOS	160
ARTICULO 130. DESTINACIÓN DE LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	160
ARTICULO 131. RAMPAS Y ESCALERAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....	160
ARTICULO 132. AISLAMIENTOS	160
ARTICULO 133. VOLADIZOS	161
ARTICULO 134. CERRAMIENTOS	161
ARTICULO 135. ALTURAS.....	161
ARTICULO 136. ANTEJARDINES	162
ARTICULO 137. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	162
ARTICULO 138. ESTACIONAMIENTOS.....	162
CAPITULO 66. NORMAS PARA ÁREAS RESIDENCIALES GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	162
ARTICULO 139. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL Y PROGRESIVO.....	163
CAPITULO 67. NORMAS PARA EL ÁREA INDUSTRIAL EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO	163
ARTICULO 140. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL Y PROGRESIVO.....	163
ARTICULO 141. ALTURAS.....	163
ARTICULO 142. ANTEJARDINES.....	163
ARTICULO 143. AISLAMIENTOS	163
ARTICULO 144. ESTACIONAMIENTOS	164
CAPITULO 68. NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	164
ARTICULO 145. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL Y PROGRESIVO	164
CAPITULO 69. NORMAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN PARA USOS MIXTOS, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.....	164
CAPITULO 70. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS	165
CAPITULO 71. NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	166
SUBTITULO 16. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION.....	167
ARTICULO 146. ASIGNACIÓN.....	167
ARTICULO 147. USOS EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	167
ARTICULO 148. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS PARTICULARES CON EL ESPACIO PÚBLICO	168
ARTICULO 149. CERRAMIENTOS	168
ARTICULO 150. ALTURAS.....	168
ARTICULO 151. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	168
CAPITULO 72. OBRAS NUEVAS.....	168
ARTICULO 153. EDIFICACIONES PERMANENTES.....	168
ARTICULO 154 . ALTURAS	169
ARTICULO 155 . ANTEJARDÍN	169
ARTICULO 156. AISLAMIENTOS	169
ARTICULO 157. SEMISÓTANOS	170
ARTICULO 158. SÓTANOS.....	170
ARTICULO 159. DESTINACIÓN DE LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	170
ARTICULO 160. RAMPAS Y ESCALERAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....	170
ARTICULO 161 . VOLADIZOS.....	170
ARTICULO 162. SUBDIVISIÓN PREDIAL	171
CAPITULO 73. ADECUACIONES Y MODIFICACIONES	171

ARTICULO 163. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS PARTICULARES CON EL ESPACIO PÚBLICO	171
ARTICULO 164. ALTURAS.....	172
ARTICULO 165. ESTACIONAMIENTOS.....	172
ARTICULO 166. EQUIPAMIENTO COMUNAL.....	172
CAPITULO 74. AMPLIACIONES	172
ARTICULO 167. ANTEJARDINES.....	172
ARTICULO 168. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS PARTICULARES CON EL ESPACIO PÚBLICO	173
ARTICULO 169. PARAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	173
ARTICULO 170. ALTURAS – AISLAMIENTOS - VOLADIZOS	174
ARTICULO 171. ESTACIONAMIENTOS.....	174
ARTICULO 172. EQUIPAMIENTO COMUNAL	174
CAPITULO 75. NORMAS ESPECÍFICAS PARA OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, MODIFICACIONES O AMPLIACIONES.....	175
CAPITULO 76. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ESPECIAL.....	175
CAPITULO 77. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL GENERAL	176
CAPITULO 78. ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	176
CAPITULO 79. NORMAS PARA LOS SUELOS SUBURBANOS	177
SUBTITULO 17. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	178
ARTICULO 173. ASIGNACIÓN	178
ARTICULO 174. USOS.....	179
ARTICULO 175. ANTEJARDINES.....	179
ARTICULO 176. ALTURA.....	179
ARTICULO 177. HABITABILIDAD.....	179
ARTICULO 178. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	179
ARTICULO 179. METAS.....	180
ARTICULO 180. COMPONENTES DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	180
ARTICULO 181. NORMAS ESPECIALES	180
TITULO VII	181
PLANES PARCIALES	181
SUBTITULO 18. PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA.....	181
CAPITULO 80. DELIMITACIÓN	181
CAPITULO 81. SOPORTE LEGAL.....	182
ARTICULO 182. NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	182
ARTICULO 183. NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS Y MÉTODOS ESPECÍFICOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	182
ARTICULO 184. POLÍTICAS GENERALES PARA EL PLAN PARCIAL A DESARROLLAR EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE MELGAR	182
ARTICULO 185. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL A DESARROLLAR EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN DEFINIDA PARA EL MUNICIPIO DE MELGAR	183
CAPITULO 82. NORMATIVIDAD PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE EXPANSIÓN	183
CAPITULO 83. PLAZOS A DESARROLLAR EN EL PLAN PARCIAL	183
CAPITULO 84. PROGRAMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE EXPANSION	184
ARTICULO 186. AREAS A DESARROLLAR.....	184
CAPITULO 85. DENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO	185
ARTICULO 187. NECESIDADES DE SUELO URBANO EN EL CORTO PLAZO.....	185
ARTICULO 188. NECESIDADES DE SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO.....	185
ARTICULO 189. NECESIDADES DE SUELO URBANO EN EL LARGO PLAZO	186

CAPITULO 86. DETERMINACIÓN DEL MODELO DE ORDENAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE MELGAR	186
ARTICULO 190. ÁMBITO DE APLICACIÓN	187
ARTICULO 191. VIGENCIA DEL PLAN	187
TITULO VIII	188
PROGRAMA DE EJECUCION DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE A LA VIGENCIA DEL PERIODO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL	188
CAPITULO 87. PLAN DE INVERSIONES PARA DESARROLLO URBANO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	188
CAPITULO 88. INVERSIONES PARA ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS	189
CAPITULO 89. INVERSIONES PARA DESARROLLO DE LA MALLA VIAL DEL MUNICIPIO	190
CAPITULO 90. INVERSIONES PARA REMODELACIÓN DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO EN MELGAR	191
TITULO IX	192
REGLAMENTACION URBANA	192
SUBTITULO 19. OBJETIVOS GENERALES	192
ARTICULO 192. ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	192
SUBTITULO 20. NIVELES DE ZONIFICACION	193
SUBTITULO 21. PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN	193
ARTICULO 193. NATURALEZA DE LAS NORMAS	194
CAPITULO 91. ELEMENTOS NATURALES QUE CONFORMAN LA ESTRUCTURA URBANA	194
ARTICULO 194. NORMAS APLICABLES AL SISTEMA HÍDRICO	195
ARTICULO 195. NORMAS APLICABLES AL SISTEMA DE ZONAS VERDES	196
ARTICULO 196. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS RECREATIVAS DE PROPIEDAD PRIVADA	197
CAPITULO 92. PATRIMONIO CULTURAL Y VALORES HISTÓRICOS, ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DE IDENTIDAD URBANA	197
CAPITULO 93. USO Y ESPACIO PÚBLICO	198
CAPITULO 94. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO	200
ARTICULO 197. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO	200
ARTICULO 198. ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VIALES	200
ARTICULO 199. ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VIAS	200
ARTICULO 200. ZONAS DE RESERVA PARA EL TRANSPORTE ESPECIALIZADO	200
ARTICULO 201. MANEJO DE BERMAS EN LAS VÍAS PÚBLICAS	201
CAPITULO 95. ZONAS RECREATIVAS DE USO PUBLICO	201
ARTICULO 202. BIENES DE USO PÚBLICO INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO RECREATIVO	201
ARTICULO 203. BIENES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A LA RECREACIÓN ACTIVA Y A LA RECREACIÓN PASIVA	201
ARTICULO 204. RÉGIMEN DE USOS PARA LA RECREACIÓN ACTIVA	202
ARTICULO 205. RÉGIMEN DE USOS PARA LA RECREACIÓN PASIVA	203
ARTICULO 206. ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A LA EJECUCIÓN DE PARQUES Y PROYECTOS RECREATIVOS PÚBLICOS	203
CAPITULO 96. ZONAS DE CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PUBLICO	203
ARTICULO 207. CESIONES OBLIGATORIAS AL MUNICIPIO QUE HACEN LOS PROPIETARIOS O URBANIZADORES	203
ARTICULO 208. PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA	204
ARTICULO 209. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN	204

ARTICULO 210. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.....	205
ARTICULO 211. PAGO COMPENSATORIO.....	205
ARTICULO 212. ZONAS DE USO PÚBLICO EN DESARROLLOS OBJETO DE LEGALIZACIÓN	206
CAPITULO 97. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	206
ARTICULO 213. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LAS ZONAS DE SERVICIO PUBLICO.....	206
ARTICULO 214. COORDINACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE LOS BIENES DE USO PÚBLICO	207
ARTICULO 215. AFECTACIONES	207
ARTICULO 216. CLASES DE AFECTACIONES	207
ARTICULO 217. ZONAS DE RESERVA PARA FUTURAS AFECTACIONES	208
ARTICULO 218. COMPENSACIONES POR CAUSA DE LAS AFECTACIONES	208
ARTICULO 219. RÉGIMEN CONCERTADO PARA EL DESARROLLO DE INMUEBLES AFECTADOS	209
ARTICULO 220. MODIFICACIÓN A LAS AFECTACIONES	209
ARTICULO 221. ENTIDADES EN CUYO FAVOR PUEDEN SER IMPUESTAS LAS AFECTACIONES	209
ARTICULO 222. DURACIÓN DE LAS AFECTACIONES.....	209
SUBTITULO 22. SEGUNDO NIVEL DE ZONIFICACIÓN	210
ARTICULO 223. SUJECCIÓN A LA PREVALENCIA ORIGINADA EN EL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN	210
CAPITULO 98. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	210
ARTICULO 224. SUELO URBANO.....	210
ARTICULO 225. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	211
ARTICULO 226. SUELO RURAL	211
ARTICULO 227. SUELOS SUBURBANOS DEL MUNICIPIO.....	211
ARTICULO 228. PERÍMETRO URBANO	211
ARTICULO 229. PERÍMETRO OFICIAL URBANO	211
ARTICULO 230. PERÍMETRO SUBURBANO.....	211
ARTICULO 232. FUNCIONAMIENTO DE USOS URBANOS.....	212
ARTICULO 233. USOS URBANOS.....	213
CAPITULO 99. INCORPORACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANOS	213
ARTICULO 234. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, URBANIZADORES, CONSTRUCTORES Y DEMÁS PERSONAS	214
ARTICULO 235. FINALIDAD DE LA IMPOSICIÓN DE OBLIGACIONES A LOS PROPIETARIOS.....	215
ARTICULO 236. FINALIDAD DE LA IMPOSICIÓN DE OBLIGACIONES A LOS URBANIZADORES	215
ARTICULO 237. FINALIDAD DE LA IMPOSICIÓN DE OBLIGACIONES A LOS CONSTRUCTORES	215
ARTICULO 238. RÉGIMEN IMPOSITIVO Y RÉGIMEN CONCERTADO.....	215
ARTICULO 239. DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.....	216
ARTICULO 240. REGÍMENES EN LA ETAPA DE ADOPCIÓN DE REGLAMENTACIONES Y DE SEÑALAMIENTO DE OBLIGACIONES	216
ARTICULO 241. CULMINACIÓN DEL PROCESO DE CONCERTACIÓN	217
ARTICULO 242. REGLAMENTACIÓN DE LOS PROCESOS DE CONCERTACIÓN	217
ARTICULO 243. DEBER DE COMUNICAR	217
CAPITULO 100. LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS	217
ARTICULO 244. PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS	217
ARTICULO 245. PRUEBAS DENTRO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN	218
CAPITULO 101. PROCESO DE LEGALIZACIÓN	218
ARTICULO 246. FORMACIÓN DE EXPEDIENTES.....	218
ARTICULO 247. ALCANCE JURÍDICO DE LA LEGALIZACIÓN COMO ACTO DE INCORPORACIÓN	218

ARTICULO 248. DEBER DE COMUNICAR	219
CAPITULO 102. PROGRAMAS DE HABILITACIÓN	219
ARTICULO 249. AREAS OBJETO DE HABILITACIÓN	219
ARTICULO 250. ACCIONES DEL PROGRAMA DE HABILITACIÓN	219
ARTICULO 251. FASES DEL PROGRAMA DE HABILITACIÓN	220
ARTICULO 252. SELECCIÓN DE ZONAS	220
ARTICULO 253. PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE HABILITACIÓN	221
ARTICULO 254. CONTRATACIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN	221
ARTICULO 255. COBRO DE LAS OBRAS POR VALORIZACIÓN	221
ARTICULO 256. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD	221
ARTICULO 257. CONCERTACIÓN	222
SUBTITULO 23. TERCER NIVEL DE ZONIFICACION	222
ARTICULO 258. NATURALEZA DE LAS NORMAS	222
ARTICULO 259. AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS	223
ARTICULO 260. USOS REGULADOS EN LOS DISTINTOS NIVELES DE ZONIFICACIÓN	223
CAPITULO 103. USOS DEL SUELO - DEFINICIÓN	223
ARTICULO 261. CLASIFICACIÓN DE USOS URBANOS	223
ARTICULO 88. CLASIFICACION DE USOS URBANOS	223
ARTICULO 262. CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU INTERRELACIÓN	224
ARTICULO 263. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN SEGÚN LA INTERRELACIÓN	224
ARTICULO 264. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU COBERTURA	225
ARTICULO 265. APLICABILIDAD DE LAS NORMAS DEL PRESENTE CAPITULO A LAS DISTINTAS ESPECIES DE TRATAMIENTOS	225
ARTICULO 266. VIABILIDAD Y APTITUD DE ESTRUCTURAS	225
CAPITULO 104. USO CÍVICO O INSTITUCIONAL	225
ARTICULO 267. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS INSTITUCIONALES	226
CAPITULO 105 . USO RESIDENCIAL	227
ARTICULO 268. CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL SEGÚN SU DESTINACIÓN	227
ARTICULO 269. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN	227
ARTICULO 270. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	227
ARTICULO 271. ESTRATEGIAS	228
ARTICULO 272. INSTRUMENTOS DE OPERACIÓN Y CONTROL	228
ARTICULO 273. REGLAMENTACIÓN DE USO RESIDENCIAL	228
CAPITULO 106. USO MIXTO	229
ARTICULO 274. CLASIFICACIÓN DEL USO MIXTO	229
CAPITULO 107. USO INDUSTRIAL	230
ARTICULO 275. CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL	230
CAPITULO 108. CONCEPTO DE USO	232
CAPITULO 109. AREAS DE ACTIVIDAD - DEFINICIÓN	232
ARTICULO 276. AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	232
ARTICULO 277. USOS PERMITIDOS EN LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	233
ARTICULO 278. AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA	233
ARTICULO 279. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	233
ARTICULO 280. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	234
ARTICULO 281. AREAS DE ACTIVIDAD CÍVICAS O INSTITUCIONALES	234
SUBTITULO 24. TRATAMIENTOS	235
SUBTITULO 25. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANOS	236
ARTICULO 282. FORMAS DE DESARROLLO	236

ARTICULO 283. SUELOS DESARROLLABLES SIN DESARROLLAR	236
CAPITULO 110. URBANIZACIÓN - DEFINICIÓN.....	236
ARTICULO 284. PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZAR.....	237
ARTICULO 285. AREAS URBANAS.....	237
ARTICULO 286. NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZAR	237
ARTICULO 287. DEFINICIONES.....	238
ARTICULO 288. MODALIDADES DE REALIZACIÓN DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN	238
ARTICULO 289. URBANIZACIÓN POR DESARROLLO NORMAL	238
ARTICULO 290. URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO	238
ARTICULO 291. OBLIGACIONES DE LOS URBANIZADORES Y PROPIETARIOS	239
ARTICULO 292. AREAS DE CESIÓN AL ESPACIO PÚBLICO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PROGRESIVO	239
ARTICULO 293. URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO.....	239
ARTICULO 294. URBANIZACIÓN POR DESARROLLO PROGRESIVO EN SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO, DISTINTOS DESARROLLOS LEGALIZADOS O EN PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	240
ARTICULO 295. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL EN LAS URBANIZACIONES.....	240
ARTICULO 296. PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN PARA LA CONFORMACIÓN DEL SISTEMA VIAL.....	240
ARTICULO 297. ÁREAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA VIAL LOCAL	241
ARTICULO 298. TIPOLOGÍA DE VÍAS	241
ARTICULO 299. DEFINICIÓN DE LOS PERFILES VIALES.....	242
ARTICULO 300. CONFORMACIÓN DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL EN LAS URBANIZACIONES.....	242
ARTICULO 301. SISTEMA DE CESIONES	242
ARTICULO 302. EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO – DEFINICIÓN	242
ARTICULO 303. CESIONES DESTINADAS AL EQUIPAMIENTO COMUNAL	242
ARTICULO 304. ESCALA DE EQUIPAMIENTOS.....	244
ARTICULO 305. NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS CESIONES PÚBLICAS DESTINADAS AL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	245
ARTICULO 306. PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS A ESCALA MUNICIPAL	245
ARTICULO 307. LINEAMIENTOS PARA LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN	246
ARTICULO 308. NORMATIVA GENERAL PARA EQUIPAMIENTOS A NIVEL ZONAL Y LOCAL	246
ARTICULO 309. DELIMITACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS DESTINADAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	246
ARTICULO 310. DIVISIÓN PREDIAL	246
ARTICULO 311. REGLAS PARA SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES.....	247
ARTICULO 312. PAZ Y SALVO PREDIAL.....	248
ARTICULO 313. TRÁMITES DE LICENCIAS PARA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.....	248
ARTICULO 314. SISTEMAS DE SUBDIVISIÓN PARA DESARROLLAR URBANIZACIONES	248
ARTICULO 315. SISTEMA DE LOTEO	249
CAPITULO 111. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	249
ARTICULO 316. NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.....	249
ARTICULO 317. OBJETIVOS DEL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN.....	250
ARTICULO 318. ESPACIO PÚBLICO Y SUS ESTRUCTURAS.....	250
ARTICULO 319. NORMAS DE VOLUMETRÍA PARA EDIFICACIONES	250
ARTICULO 320. ALTURAS	250
ARTICULO 321. AISLAMIENTOS.....	251
ARTICULO 322. ANTEJARDINES Y RETROCESOS	251
ARTICULO 323. DISTANCIAS DE RETIRO.....	252

ARTICULO 324. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS	252
ARTICULO 325. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	252
ARTICULO 326. DESTINACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	253
ARTICULO 327. UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	254
ARTICULO 328. ESTACIONAMIENTOS	254
ARTICULO 329. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO PRIVADO O RESIDENTES.....	254
ARTICULO 330. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO COMUNAL O VISITANTES	254
TITULO X	256
NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SUELOS RURALES	256
CAPITULO 112. DEFINICIÓN.....	256
ARTICULO 331. POLÍTICAS PARA LAS ÁREAS RURALES	256
ARTICULO 332. OBJETIVOS PARA LAS ÁREAS RURALES.....	256
CAPITULO 113. USOS DEL SUELO	257
CAPITULO 114. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL SUELO RURAL	257
ARTICULO 333. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS.....	257
ARTICULO 334. SISTEMA AMBIENTAL RURAL	258
ARTICULO 335. SUBSISTEMAS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA AMBIENTAL RURAL.....	258
CAPITULO 115. SISTEMA VIAL RURAL	258
ARTICULO 336. ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL	259
CAPITULO 116. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	259
ARTICULO 337. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	259
CAPITULO 117. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	260
ARTICULO 338. CONFORMACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	260
CAPITULO 118. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	260
ARTICULO 339. ZONAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	261
ARTICULO 340. SUBZONAS DE ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOSISTÉMICA	262
ARTICULO 341. SUBZONAS RECARGA HÍDRICA Y PROTECCIÓN DE NACIMIENTOS DE AGUA.....	263
ARTICULO 342. SUBZONAS DE RONDAS DE CUERPOS DE AGUAS.....	263
ARTICULO 343. SUBZONAS DE LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD.....	264
ARTICULO 344. ZONAS DE ALTA AMENAZA	266
ARTICULO 345. ZONAS ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVA SOSTENIBLES.....	266
ARTICULO 346. SUBZONAS DE PRODUCCIÓN- PRODUCCIÓN	266
ARTICULO 347. SUBZONAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA O PECUARIA SEMINTENSIVA	267
ARTICULO 348. ZONAS DE RECUPERACIÓN.....	267
ARTICULO 349. ZONAS DE RECREACIÓN.....	268
ARTICULO 350. ZONAS INDUSTRIALES	269
ARTICULO 351. ZONAS DE CORREDORES VIALES Y NÚCLEOS DE SERVICIOS	269
ARTICULO 352. SUBZONAS DE CORREDORES VIALES LINEALES:	269
ARTICULO 353. SUBZONAS DE NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES	269
ARTICULO 355. ZONAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS	270
CAPITULO 119. CENTROS POBLADOS RURALES	271
CAPITULO 120. ASENTAMIENTOS MENORES	271
CAPITULO 121. SUBZONAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	272
CAPITULO 122. OTORGAMIENTO DE PERMISOS	272
CAPITULO 123. RESPONSABILIDAD CIVIL	272
TITULO XI	273
REGLAMENTACION TURÍSTICA.....	273
ARTICULO 356. OBJETIVOS.....	273
ARTICULO 357. VISIÓN URBANO – REGIONAL.....	273

ARTICULO 358. POLÍTICA TURÍSTICA	273
ARTICULO 359. BIENES TURÍSTICOS	273
ARTICULO 360. ESTRUCTURA ESPACIAL TURÍSTICA.....	274
ARTICULO 361. CENTRO CONCENTRADOR TURÍSTICO	274
ARTICULO 362. ÁREA DE INFLUENCIA	274
ARTICULO 363. CENTRO TURÍSTICO DE ESTADÍA	275
ARTICULO 364. ATRIBUTOS.....	275
ARTICULO 365. CONCEPTUALIZACIÓN DEL USO DEL SUELO TURÍSTICO	277
ARTICULO 366. INDICADORES GENERALES DEL USO DEL SUELO TURÍSTICO	278
ARTICULO 367. USOS DEL SUELO TURÍSTICO.....	278
ARTICULO 368. CREACIÓN DEL ESPACIO URBANO PARA LA RECREACIÓN.....	278
TITULO XII	280
TRAMITACION DE LICENCIAS	280
ARTICULO 369. LICENCIAS DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES	280
ARTICULO 370. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES	280
ARTICULO 371. OBLIGATORIEDAD	280
ARTICULO 372. TITULARES DE LICENCIAS.....	281
ARTICULO 373. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA	281
ARTICULO 374. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO	282
ARTICULO 375. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	282
ARTICULO 376. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINAS.....	283
ARTICULO 377. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA APROBACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	283
ARTICULO 378. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES	283
ARTICULO 379. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.....	284
ARTICULO 380. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.....	284
ARTICULO 381. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS	284
ARTICULO 382. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.....	285
ARTICULO 383. CONTENIDO DE LA LICENCIA	285
ARTICULO 384. SUPERVISIÓN TÉCNICA	286
ARTICULO 385. SUJECCIÓN AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	286
ARTICULO 386. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.....	286
ARTICULO 387. VIA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES	287
ARTICULO 388. VIGENCIA Y PRÓRROGA DE LAS LICENCIAS	287
ARTICULO 389. TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS	287
ARTICULO 390. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS	287
ARTICULO 391. IDENTIFICACIÓN DE OBRAS	288
ARTICULO 392. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LAS LICENCIAS	289
ARTICULO 393. EXPENSAS PARA LOS TRÁMITES	289
ARTICULO 394. INDEPENDENCIA DE LAS EXPENSAS DE OTROS CARGOS	289
ARTICULO 395. FACTURAS POR PAGO DE EXPENSAS	289
ARTICULO 396. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO.....	289
ARTICULO 397. LIQUIDACIÓN PARA LAS EXPENSAS DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	290
ARTICULO 398. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTANEAS DE CONSTRUCCIÓN Y DE URBANISMO	290
ARTICULO 399. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.....	290
ARTICULO 400. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.....	290

ARTICULO 401. EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	290
ARTICULO 402. EXPENSAS POR OTRAS ACTUACIONES	291
ARTICULO 403. SANCIONES URBANÍSTICAS	291
ARTICULO 404. MULTAS	292
TITULO XIII	293
PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y SONICA.....	293
ARTICULO 405. OBJETIVOS.....	293
ARTICULO 406. AVISOS	293
ARTICULO 407. VALLAS.....	294
ARTICULO 408. PASACALLES Y PENDONES.....	294
ARTICULO 409. CARTELERAS LOCALES -MOGADORES	295
ARTICULO 410. MECANISMOS DE CONTROL Y SANCIONES	295
ARTICULO 411. SANCIONES.....	296
ARTICULO 412. DISPOSICIONES FINALES.....	296
ARTICULO 413. DESMONTE DE VALLAS	297
ARTICULO 414. PUBLICIDAD POLÍTICA	297
ARTICULO 415. PUBLICIDAD SÓNICA.....	297
TITULO XIV	298
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	298
ARTICULO 416. PLANES DE MANEJO	298
ARTICULO 417. PLAN PARA LA RECUPERACIÓN DE LAS ZONAS EROSIONADAS	299
ARTICULO 418. PLAN DE REORGANIZACIÓN PARA LA ARBORIZACIÓN	299
ARTICULO 419. PLAN DE RECUPERACIÓN DE ANDENES.....	299
ARTICULO 420. PLAN DE REMODELACIÓN Y REORDENAMIENTO DEL SISTEMA DE CONDUCCIÓN ÁREA	299
TITULO XV	300
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	300
ARTICULO 421. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL.....	300
ARTICULO 422. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD	300
TITULO XVI	302
INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	302
ARTICULO 423. CLASIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	302
TITULO XVII.....	304
INSTRUMENTOS DE CARGAS Y BENEFICIOS	304
ARTICULO 424. INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	304
TITULO XVIII.....	304
INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	304
ARTICULO 425. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS	304
ARTICULO 426. PRODUCTO INTERNO BRUTO MUNICIPAL (PIB	304
TITULO XIX	305
REVISION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	305
ARTICULO 427. PROCEDIMIENTO	305