

# REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA



## PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2003 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE VILLARRICA TOLIMA

IBAGUÉ, SEPTIEMBRE DE 2003

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

---

**TABLA DE CONTENIDO**

	<b>Pág.</b>
<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b>	12
ARTÍCULO 1 ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	15
<b>PRIMERA PARTE ASPECTOS GENERALES</b>	16
<b>CAPÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES</b>	16
ARTÍCULO 2 CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	16
ARTÍCULO 3 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	16
ARTÍCULO 4 PRINCIPIOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	16
ARTÍCULO 5 OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	17
ARTÍCULO 6 POLITICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	19
ARTÍCULO 7 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.	22
ARTÍCULO 8 INSTRUMENTOS TÉCNICOS.	22
ARTÍCULO 9 METODOLOGÍA DE REVISIÓN DEL ESQUEMA.	23
ARTÍCULO 10 EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.	23
ARTÍCULO 11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	24
ARTÍCULO 12 INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.	24
ARTÍCULO 13 VIGENCIA.	25
<b>SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL</b>	25
<b>CAPÍTULO II. EL TERRITORIO MUNICIPAL</b>	25
ARTÍCULO 14 JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.	25
ARTÍCULO 15 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	27
ARTÍCULO 16 SUELO URBANO	27
ARTÍCULO 17 PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.	
ARTÍCULO 18 SUELO RURAL	29

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

2

---

<b>CAPÍTULO III. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA</b>	<b>30</b>
ARTÍCULO 19 VEREDAS	30
ARTÍCULO 20 REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVAS VEREDAS.	31
<b>CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS</b>	<b>31</b>
ARTÍCULO 21 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL (AESa)	31
ARTÍCULO 22 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES (AESAb)	32
ARTÍCULO 23 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA CON HUMEDALES (AESHu)	32
ARTÍCULO 24 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL BOSQUE MUNICIPAL DE GALILEA (AESAbmg)	32
ARTÍCULO 25 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAeq-e)	32
ARTÍCULO 26 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch)	33
ARTÍCULO 27 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbE)	
ARTÍCULO 28 REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL	33
ARTÍCULO 29 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES (AESAb)	33
ARTÍCULO 30 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON HUMEDALES (AESHu)	34
ARTÍCULO 31 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL BOSQUE MUNICIPAL DE GALILEA (AESAbmg)	34
ARTÍCULO 32 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAeq-e)	34
ARTÍCULO 33 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch)	34

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

3

---

ARTÍCULO 34	REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbE)	35
ARTÍCULO 34	Áreas de Especial Significancia Ambiental de Belleza Escénica (AESAbE).	35
ARTÍCULO 35	Áreas de Amenaza Natural Alta por Procesos de Remoción en Masa (AMNArm)	35
ARTÍCULO 36	Áreas de Amenaza Natural Alta por Inundación (AMNAi).	36
ARTÍCULO 37	Usos Del Suelo En Las Áreas De Amenaza Natural Alta Por Procesos De Remoción En Masa (AMNArm)	36
ARTÍCULO 38	Usos Del Suelo En Las Áreas de Amenaza Natural Alta por Inundación (AMNAi).	
 <b>CAPÍTULO V. SISTEMA VIAL MUNICIPAL</b>		 36
ARTÍCULO 39	SISTEMA VIAL MUNICIPAL	36
ARTICULO 40	INFRAESTRUCTURA VIAL REGIONAL	37
ARTÍCULO 41	ESPECIFICACIONES VIALES.	37
ARTÍCULO 42	SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.	39
ARTÍCULO 43	EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.	39
 <b>CAPÍTULO VI. SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>		 39
ARTÍCULO 44	SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.	39
ARTÍCULO 45	SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.	40
ARTÍCULO 46	SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	40
ARTÍCULO 47	SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.	40
ARTÍCULO 48	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES, CONSTRUIDOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.	40
ARTÍCULO 49	DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO	44
ARTÍCULO 50	ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	44
ARTÍCULO 51	USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS Y DOMINIO PÚBLICO	44
ARTÍCULO 52	PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	45
ARTÍCULO 53	COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.	45

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

		4
ARTÍCULO 54	GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.	45
ARTÍCULO 55	UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.	46
ARTÍCULO 56	UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.	46
ARTÍCULO 57	CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.	46
ARTÍCULO 58	ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.	47
ARTÍCULO 59	COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANAS DE CONSTRUCCIÓN.	47
ARTÍCULO 60	SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.	47
ARTÍCULO 61	ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	47
ARTÍCULO 62	DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	48
ARTÍCULO 63	SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	48
ARTÍCULO 64	ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	48
ARTÍCULO 65	REUBICACIÓN DE VIVIENDAS EN ZONAS DE REMOCIÓN EN MASA TIPO ALTO.	49
ARTÍCULO 66	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.	50
<b>TERCERA PARTE COMPONENTE RURAL</b>		<b>50</b>
<b>CAPÍTULO VII. ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL</b>		<b>50</b>
ARTÍCULO 67	POLÍTICAS EN EL CORTO PLAZO.	50
ARTÍCULO 68	POLÍTICAS EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.	51
ARTÍCULO 69	ZONIFICACION DEL SUELO RURAL.	52
ARTÍCULO 70	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA).	52
ARTÍCULO 71	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS (ARAe).	52
ARTÍCULO 72	ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS (ARAd).	52
ARTÍCULO 73	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS (ARAc).	52
ARTÍCULO 74	REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS.	52
ARTÍCULO 75	REGLAMENTACIÓN DEL USO EN ÁREAS DE	53

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

5

---

	RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS.	
ARTÍCULO 76	REGLAMENTACIÓN DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS.	53
ARTÍCULO 77	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE).	53
ARTÍCULO 78	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA (APEm).	53
ARTÍCULO 79	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).	54
ARTÍCULO 80	REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA.	54
ARTÍCULO 81	REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).	54
ARTÍCULO 82	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO	55
ARTÍCULO 83	ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.	55
ARTÍCULO 84	PAUTAS PARA LA EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES.	55
 <b>CUARTA PARTE COMPONENTE URBANO</b>		 56
 <b>CAPÍTULO VIII. SISTEMA VIAL URBANO</b>		 56
ARTÍCULO 85	CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.	56
ARTÍCULO 86	EJES VIALES PRIMARIOS O ESTRUCTURANTES.	57
ARTÍCULO 87	EJES VIALES SECUNDARIO O SECTORIALES.	57
ARTÍCULO 88	EJES VIALES TERCIARIOS O LOCALES.	58
ARTÍCULO 89	EJES VIALES PEATONALES.	58
ARTÍCULO 90	PERFILES VIALES.	58
ARTÍCULO 91	DISPOSICIONES GENERALES.	60
ARTÍCULO 92	DISPOSICIONES PARA LOS ANDENES.	60
ARTÍCULO 93	CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.	61
ARTÍCULO 94	FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.	61
ARTÍCULO 95	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.	61
ARTÍCULO 96	ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.	61
ARTÍCULO 97	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS.	62
 <b>CAPITULO IX. SERVICIOS PÚBLICOS</b>		 62
ARTÍCULO 98	ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS.	62

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

	6
ARTÍCULO 99 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	62
ARTÍCULO 100 ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	63
ARTÍCULO 101 ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	63
ARTÍCULO 102 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	64
ARTÍCULO 103 ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	64
ARTÍCULO 104 ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	65
ARTÍCULO 105 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	65
ARTÍCULO 106 ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	65
ARTÍCULO 107 ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	66
ARTÍCULO 108 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	66
ARTÍCULO 109 ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	67
ARTÍCULO 110 ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	67
ARTÍCULO 111 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.	67
ARTÍCULO 112 ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.	67
ARTÍCULO 113 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	68
ARTÍCULO 114 ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	68
ARTÍCULO 115 ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO	69
ARTÍCULO 116 ACCIONES PARA LA COMPLEMENTACIÓN, EL MEJORAMIENTO Y USO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL.	69
ARTÍCULO 117 ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.	69
ARTÍCULO 118 ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.	70
ARTÍCULO 119 ACCIONES PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	70

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

7

---

ARTÍCULO 120	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	70
ARTÍCULO 121	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	71
ARTÍCULO 122	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	71

**CAPITULO X**

<b>CAPITULO IX. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>71</b>	
ARTÍCULO 123	PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.	71
ARTÍCULO 124	ZONIFICACIÓN URBANA.	72
ARTÍCULO 125	ZONIFICACIÓN URBANA EN LA CABECERA MUNICIPAL	72
ARTÍCULO 126	ZONA RESIDENCIAL URBANA (ZRU)	72
ARTÍCULO 127	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZAM)	73
ARTÍCULO 128	ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (ZAI)	73
ARTÍCULO 129	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE RECREATIVA (ZAMR)	74
ARTÍCULO 130	ZONA INDUSTRIAL (ZI)	74
ARTÍCULO 131	ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL (ZPCA)	75
ARTÍCULO 132	ZONA DE EXPANSION URBANA (ZEU)	75
ARTÍCULO 133	TRATAMIENTOS SUELO URBANO CABECERA MUNICIPAL	76
ARTÍCULO 134	TRATAMIENTO DE DESARROLLO RESIDENCIAL URBANO (TDRU)	76
ARTÍCULO 135	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA (TCU)	76
ARTÍCULO 136	TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)	76
ARTÍCULO 137	TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN (TPC)	76

<b>CAPÍTULO XI. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO</b>	<b>77</b>
---	-----------

ARTÍCULO 138	REGLAMENTOS E INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO Y CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO	77
ARTÍCULO 139	REGULACIÓN DE LOS USOS SEGÚN LA ZONA Y AUTORIZACIONES DE USO Y FUNCIONAMIENTO	77
ARTÍCULO 140	CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS SEGÚN EL	78

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

	8
<hr/>	
	8
ARTÍCULO 141	78
ARTÍCULO 142	79
ARTÍCULO 143	79
ARTÍCULO 144	80
<b>CAPÍTULO XII. REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANISTICOS Y PROYECTOS V. I. S.</b>	<b>80</b>
ARTÍCULO 145	80
ARTÍCULO 146	81
<b>CAPÍTULO XIII. NORMAS TÉCNICAS GENERALES PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN</b>	<b>85</b>
ARTÍCULO 147	85
ARTÍCULO 148	85
ARTÍCULO 149	86
ARTÍCULO 150	86
ARTÍCULO 151	88
ARTÍCULO 152	89
ARTÍCULO 153	91
ARTÍCULO 154	91
ARTÍCULO 155	91
ARTÍCULO 156	91
ARTÍCULO 157	92
<b>CAPÍTULO XIV. NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS</b>	<b>92</b>
ARTÍCULO 158	92
ARTÍCULO 159	92
ARTÍCULO 160	92
ARTÍCULO 161	92
ARTÍCULO 162	93
ARTÍCULO 163	93
<hr/>	

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

	9	
ARTÍCULO 164	ELEMENTOS ESTRUCTURALES.	93
ARTÍCULO 165	SISTEMA DE DESAGÜE	93
ARTÍCULO 166	SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO	93
ARTÍCULO 167	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS DESAGÜES	93
ARTÍCULO 168	CRUCE DE TUBERÍAS	94
ARTÍCULO 169	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE	94
ARTÍCULO 170	RELLENO DE ZANJAS	94
ARTÍCULO 171	DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO	94
ARTÍCULO 172	DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS	95
ARTÍCULO 173	APARATOS DE FONTANERÍA	95
ARTÍCULO 174	NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA	96
ARTÍCULO 175	NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS	96
ARTÍCULO 176	RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES	96
ARTÍCULO 177	INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION	96
<b>CAPITULO XV</b>	<b>PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>97</b>
ARTÍCULO 178	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES	97
ARTÍCULO 179	DE LAS LICENCIAS	97
<b>CAPÍTULO XVI</b>	<b>SANCIONES</b>	<b>102</b>
ARTÍCULO 180	INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN	102
ARTÍCULO 181	DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	102
ARTÍCULO 182	ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES	102
ARTÍCULO 183	RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS	103
ARTÍCULO 184	PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES	103
ARTÍCULO 185	CONSTRUCCIÓN DE ANDENES	103
ARTÍCULO 186	AREAS DE CESIONES	103
<b>CAPÍTULO XVII</b>	<b>PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES</b>	<b>104</b>
ARTÍCULO 187	INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL	104

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

	10
ARTÍCULO 188 INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN	104
ARTÍCULO 189 LICENCIAS	104
ARTÍCULO 190 INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS	105
ARTÍCULO 191 AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO	105
ARTÍCULO 192 INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	105
ARTÍCULO 193 POLIZA DE ESTABILIDAD.	105
ARTÍCULO 194 OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.	106
ARTÍCULO 195 DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.	107
ARTÍCULO 196 SANCIONES.	107
ARTÍCULO 197 REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES.	109
ARTÍCULO 198 FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.	106
ARTÍCULO 199 DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.	109
ARTÍCULO 200 DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.	109
ARTÍCULO 201 DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.	109
ARTÍCULO 202 DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN.	110
ARTÍCULO 203 EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.	110
ARTÍCULO 204 COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.	110
ARTÍCULO 205 COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.	110
ARTÍCULO 206 ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS.	110
ARTÍCULO 207 AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED.	111
ARTÍCULO 208 OTROS AVISOS NO PERMITIDOS.	111
ARTÍCULO 209 PARASOLES O MARQUESINAS.	111
ARTÍCULO 210 ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.	111
<b>CAPÍTULO XVIII PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES</b>	112
ARTÍCULO 211 COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.	112
ARTÍCULO 212 FACULTADES ESPECIALES.	112
ARTÍCULO 213 APROBACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POR PARTE DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL TOLIMA - CORTOLIMA	112
ARTÍCULO 214 VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.	113

---



## **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE VILLARRICA- TOLIMA**

---

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La República de Colombia desde la aprobación de la Constitución de 1991 ha ingresado en un proceso de modernización del Estado, donde hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas fundamentales que les permitirá a los Municipios asumir el reto de orientar su desarrollo futuro.

Se establece en forma general, que el Municipio colombiano no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo e integración de su territorio.

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

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

El EOT, como herramienta de gestión administrativa está fundamentada en las políticas, objetivos, estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

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

---

El proyecto de acuerdo que se somete a consideración presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido: la primera parte hace referencia a los aspectos generales del ordenamiento territorial como son los principios que orientan ese proceso, los objetivos buscados y las políticas establecidas; la segunda parte o componente general, en primer lugar se ocupa de la jurisdicción territorial, división administrativa, además se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de servicios sociales, equipamientos colectivos, espacio público y Vivienda de Interés Social.

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

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

---



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

El Concejo Municipal de Villarrica, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, la Ley 99 de 1993, los Artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1994, el Artículo 41 de la Ley 152 de 1994, y la Ley 388 de 1997 y Decreto reglamentario 879 de 1998.

#### **CONSIDERANDO**

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

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

Que la Ley 99 de 1993 Artículo 65-68 establece que los Municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

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

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT- como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio del Municipio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal -EOT-, que prevé el desarrollo integral del

## ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA

15

---

Municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

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

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

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

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

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

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

---

---

**A C U E R D A**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Villarrica, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo los mapas temáticos (20 rurales escala 1:50000 y 17 urbanos escala 1:2500 ) y 9 documentos anexos a los cuales se hace referencia.

**PRIMERA PARTE**

**ASPECTOS GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

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

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

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

- Coordinación administrativa e interinstitucional.
  - Participación social.
  - Equidad.
-

- 
- Sostenibilidad.
  - Competitividad.
  - Equilibrio del desarrollo territorial.
  - Función social y ecológica de la propiedad.
  - Prevalencia del interés general sobre el interés particular.

**ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

**a. INTEGRACIÓN REGIONAL**

- Motivar, mejorar y consolidar las relaciones de funcionalidad con los demás Municipios buscando un mejor desarrollo económico y social, como se observa en el Anexo 18, Mapa Visión Urbano Regional, donde se hace una descripción del flujo y desplazamiento de la población de este Municipio con los Municipios vecinos como Cunday, Dolores e incluso Cabrera Cundinamarca, también de la cabecera municipal con las veredas aledañas y las veredas más alejadas, así como el flujo que se presenta desde las veredas hasta los centros poblados rurales Los Alpes, La Colonia y Puerto Lleras, mostrando un grado de tipo alto, medio y/o bajo dependiendo del tipo de servicio requiera la población.
- Impulsar y mejorar la conectividad e integración con el entorno regional, fortaleciendo y consolidando al Municipio como Centro Urbano, elevando su jerarquía para posicionarlo como eje abastecedor de bienes y servicios en conformidad con el potencial agropecuario y cultivos destacados que posee.

**b. USO SOSTENIBLE DEL SUELO**

- Encaminar el uso del territorio de acuerdo a la clasificación del suelo buscando lograr el desarrollo sostenible, basado en el potencial ambiental que presenta y en el respeto por los recursos naturales y del medio ambiente.
-

---

**c. GENERACIÓN DE VALOR AGREGADO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

- Utilizar los recursos que posee el Municipio para convertirlo en un polo productivo y competitivo en las actividades agropecuarias, mejorando la tecnología para el cultivo de productos como el banano bocadillo, la guayaba, la pitaya, la gulupa (maracuya rojo), creando y mejorando la mentalidad exportadora que posee el municipio con respecto al banano bocadillo, generando un valor agregado y fortaleciendo el mercado apropiado para la distribución de estos productos.

**d. FORTALECER Y CONSOLIDAR EL ÁREA URBANA**

- Mejorar la calidad de vida en el Casco Urbano, mediante la ejecución de acciones urbanísticas integrales y eficaces que permitan el mejoramiento y adecuación de las vías, el transporte, prestación de servicios públicos, espacio público adecuado, construcción y mejoramiento de vivienda y adecuación y construcción de equipamientos colectivos.

**e. MEJORAR Y ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA EN EL MUNICIPIO**

- Optimizar el recurso humano existente alcanzando unos mayores niveles de integración social, una distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios de desarrollo a los grupos más vulnerables de la población.
- Reducir el desplazamiento de la población hacia otros Municipios, mejorando y fortaleciendo la presencia institucional, la prestación de los servicios básicos de salud, educación, prestación de los servicios públicos, construcción y mejoramiento de la vivienda y mantenimiento periódico de las principales vías

**f. PREVENCIÓN DE DESASTRES EN ASENTAMIENTOS HUMANOS**

- Procurar por la seguridad de los asentamientos humanos mediante el programa de prevención de desastres ante eventos de amenazas y/o riesgos de origen natural o antrópico.
  - Establecer actividades de prevención, mitigación y atención de las amenazas identificadas bajo los principios de solidaridad regional, subsidiaridad y coordinación.
-

- 
- Implantar los recursos técnicos, humanos y financieros que se requieran para un programa de prevención y atención de desastres.
  - Garantizar los recursos económicos suficientes para que el municipio cuente con un plan de contingencia para la prevención y atención de desastres según la Ley 19 de 1989.

**g. ESPACIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO.**

- Aplicar de normas que permitan proteger y recuperar el paisaje degradado de montañas y cerros.
- Proteger y conservar los sitios que ofrecen belleza escénica y que son visitados frecuentemente
- Proteger y descontaminar las fuentes hídricas que se constituyen como un elemento constitutivo del espacio público.
- Mantener y adecuar los escenarios deportivos ubicados en los centros poblados rurales y veredas

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

**a. POLÍTICAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL**

- Adecuar y consolidar un sistema de vías y transporte en concordancia con las necesidades del Municipio, la región y la Nación.
- Crear nuevos equipamientos colectivos y fortalecer los existentes para crear una afinidad en el ámbito municipal y regional, mejorando las actividades agropecuarias.
- Fortalecer la participación ciudadana con la utilización de mecanismos mediadores de la gestión pública.

Motivar, mejorar y consolidar las relaciones con el entorno regional y municipal para lograr un mejor desarrollo económico y social y convierta al municipio en un centro regional abastecedor de productos, bienes y servicios.

---

---

**b. POLÍTICAS PARA EL USO SOSTENIBLE DEL SUELO**

- Favorecer la protección del medio ambiente para crear un desarrollo sostenible de los recursos naturales con actividades que eviten el deterioro de los diferentes recursos que posee el municipio.
- Definir en el primer año del corto plazo (de 1 a 3 años) los predios a adquirir donde se encuentren fuentes abastecedoras de acueducto según Artículo 111 de la Ley 99 de 1993
- Realizar caracterizaciones periódicas, fisicoquímica y bacteriológica de las fuentes hídricas que abastecen acueductos y otras corrientes hídricas utilizadas por la población para determinar la calidad de la misma.
- Destinar en el segundo año del corto plazo el 1% de los recursos del municipio para la compra de predios donde se encuentran fuentes abastecedoras de acueductos, según **Artículo 111 de la Ley 99 de 1993**.
- Integrar al Municipio a los sistemas de información ambiental regional y nacional, que permita conocer y difundir el estado de las riquezas naturales que posee.
- Cumplir con las normas que regulan los usos del suelo, según los resultados obtenidos en los diferentes estudios como suelos, uso y cobertura, IPH, evaluación ambiental, zonificación ambiental y clasificación del suelo, que conforman el E.O.T.
- Fortalecer la capacidad de gestión municipal, promoviendo con la entidad ambiental departamental acciones que regulen el cuidado de los recursos naturales.

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

- Intensificar los niveles de productividad y competitividad económica y social, utilizando nuevos procesos tecnológicos en concordancia con las políticas municipales.
  - Reactivar e incentivar el sector agropecuario con la utilización de tecnologías que promuevan el desarrollo económico y social de la población, utilizando las políticas nacionales de apoyo.
  - Mejorar las cadenas productivas de cultivos como el banano bocadillo, guayaba, pitaya y gulupa, con el objetivo de buscar un mejor desarrollo, con el
-

---

apoyo de las fuerzas sociales, económicas y gremiales que interactúan en el Municipio y con las entidades del orden nacional e internacional.

**d. POLÍTICAS PARA FORTALECER Y CONSOLIDAR AL MUNICIPIO COMO CENTRO URBANO**

- Planificar el centro urbano como un centro que posea un crecimiento ordenado y equitativo, dotándolo de una excelente cobertura en servicios públicos, equipamientos colectivos y espacio público.
- Consolidar el sector urbano desarrollando proyectos prioritarios dentro de los criterios de densificación, productividad urbana y optimización de los recursos.
- Incentivar la recuperación de los valores culturales, sociales, educativos y religiosos que permitan lograr una armonía entre los diferentes sectores presentes en el municipio.
- Optimizar la infraestructura existente para complementar y promover las actividades que se presentan en la región.

**e. POLÍTICAS MEJORAR Y ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA EN EL MUNICIPIO**

- Incentivar la integración social por medio de las políticas de la Administración Municipal para mejorar la inversión social, ofreciendo a la sociedad espacios que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida, desarrollo y bienestar de la población.
  - Reubicar 25 viviendas que se encuentran en las zonas declaradas en el estudio de aptitud urbanística como de inestabilidad por procesos de remoción en masa y por inundación de la quebrada el botadero.
  - Adecuar y reconstruir el sector anteriormente afectado por los problemas de orden público, que incluyo la sede donde funcionaba el Banco Cafetero, puesto de policía y casas aledañas.
  - Fortalecer las actividades culturales, deportivas y educativas, construyendo un escenario adecuado que permita la ejecución de programas y proyectos.
-

- Aprovechar la condición de vulnerabilidad que presenta la región, utilizando la ayuda y cooperación que la comunidad internacional ha establecido para las zonas de conflicto.

**f. PREVENCIÓN DE DESASTRES EN ASENTAMIENTO HUMANOS**

- Priorizar la seguridad de los asentamiento humanos integrando esfuerzos institucionales y técnicos evitando en la Cabecera Municipal la construcción de urbanizaciones en áreas determinadas en el estudio de Aptitud Urbanística como zonas potencialmente inestables, inestables y zonas de inundación. Lo mismo que en la zona rural donde se determinaron amenazas altas por procesos de remoción en masa e inundación.
- Establecer actividades que permitan la prevención, mitigación y atención a las amenazas identificadas tanto en la zona urbana como en la zona rural.
- Establecer los recursos, técnicos , humanos y financieros que se requieran para establecer el plan local de emergencias.

**g. ESPACIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO**

- Proteger y recuperar el paisaje degradado de montañas y cerros mediante la aplicación de la normatividad e inversión de obras que hagan posible esta actividad
- Promover el interés de la comunidad por los sitios que ofrecen belleza escénica mediante la protección y conservación de los mismos
- Obtener recursos con la finalidad de realizar proyecto que permitan proteger y descontaminar las fuentes hídricas.
- Estimular el uso de los escenarios deportivos ubicados en los centros poblados rurales y veredas buscando además educar a las personas para que protejan estos escenarios.

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

**ARTÍCULO 8. INSTRUMENTOS TÉCNICOS.** La información técnica presentada en los documentos, planos, mapas y bases de datos que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

23

---

constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

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

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

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

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal y/o la oficina de EOT, oficinas que suministrarán la información

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

24

---

necesaria a las entidades del orden municipal, departamental y nacional de acuerdo con las instrucciones que fije el alcalde.

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

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

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

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

- Personero Municipal.
  - Secretario de Planeación Municipal.
  - Un representante del Concejo Municipal.
  - Un representante del Consejo Territorial de Planeación Municipal.
  - Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Rural.
  - Un representante de los gremios y/o comerciantes.
  - Un representante de la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal.
-

- El delegado ambiental en el municipio de la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA.

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

## **SEGUNDA PARTE**

### **COMPONENTE GENERAL**

#### **CAPÍTULO II**

#### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.** El límite del municipio de Villarrica esta comprendido por los límites del Municipio en conformidad en lo dispuesto en el Decreto 803 de 1940, Decreto Reglamentario de la Ley 62 de 1939 sobre el deslinde y amojonamiento de los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios de República y ratificados para el departamento del Tolima, según ordenanza de mayo de 1988, Anexo 1, mapa base, estos límites son los siguientes:

##### **a. Con el Municipio de Cunday**

El límite con este municipio parte de Cielo Roto, nacimiento de la quebrada Mundo Nuevo, lugar de concurso de los territorios de Icononzo, Villarrica y Cunday en el límite con el departamento de Cundinamarca; se continua por toda la divisoria que separan las aguas que van al río Vichía del Cuinde Blanco; por la citada divisoria en dirección general Noroeste (NO), pasando por los altos El Roble, La Isla, El Diviso, El Cielo hasta encontrar el Alto del Santo; en la cuchilla el Ventorrillo o filo Cubillos que mas adelante toma el nombre de Morro de Buenavista; se continua en dirección general Suroeste (SO) por el citado Morro; hasta su terminación en el río Cuinde Negro; se continua por el río Cuinde Negro aguas arriba hasta su nacimiento en el filo la Montañita o filo Montoso, se continua

---

---

por este filo en dirección general Suroeste (SO) hasta encontrar el nacimiento de la quebrada Las Bajas, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Purificación, Cunday y Villarrica.

**b. Con el Departamento de Cundinamarca**

El límite con este Departamento parte del lugar de Cielo Roto, nacimiento de la quebrada Mundo Nuevo, lugar de concurso de los territorios de Icononzo, Villarrica y Cunday; continúa por la cuchilla Altamizal hasta el nacimiento del río Riachón, aguas debajo de esta fuente hídrica hasta encontrar el límite con el Municipio de Dolores y Departamento de Huila.

**C. Con el Departamento del Huila**

El Límite con este Departamento se establece en el sector del río Riachón, donde se encuentra el límite del municipio de Dolores con el municipio de Villarrica y el mismo departamento.

**d. Con El Municipio de Dolores**

El límite con este municipio parte de la confluencia de la quebrada Siete Pasos en el río Negro, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Prado, Villarrica y Dolores; se continua por el río Negro, aguas arriba, hasta encontrar el filo de Wolf; por este filo en dirección Sur (S) hasta el filo el Café; por el mismo filo en dirección Sureste (SE) hasta la cuchilla Altamizal; por esta cuchilla en dirección Noreste (NE) hasta encontrar el nacimiento del río Riachón, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Dolores y Villarrica en el límite con el departamento del Huila.

**e. Con El Municipio de Prado**

El límite con este municipio parte del salto de Aco con el filo Cebollal, lugar de concurso de los municipios de Purificación, Villarrica y Prado; se continua por el filo Cebollal en dirección general Suroeste (SO), hasta encontrar el nacimiento de la quebrada Siete Pasos; por esta Quebrada agua abajo, hasta su confluencia con el río Negro, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Prado, Villarrica y Dolores.

**f. Con el Municipio de Purificación**

El límite con este municipio parte del nacimiento de la quebrada Las Bajas en el filo de la Montañita o Montoso, lugar de concurso de los municipios de Cunday, Villarrica y Purificación; se continua en dirección Suroeste (SO) por el mismo filo hasta el filo El Cebollal; por este filo en dirección general Suroeste (SO) hasta el

---

---

salto de Aco, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Prado, Purificación y Villarrica.

**ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** El territorio del Municipio de Villarrica se clasifica en suelo urbano y suelo rural. El suelo urbano y el suelo rural se zonifican de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente (Ver Anexo 20, Mapa de Clasificación del Suelo).

**ARTÍCULO 16. SUELO URBANO.** El Suelo Urbano se define como el área del Municipio destinada a usos urbanos, por el Esquema de Ordenamiento Territorial, se caracteriza por poseer infraestructura vial, servicios públicos como acueducto y alcantarillado, redes primarias de energía, para posibilitar su urbanización y edificación según lo ordene su estatuto urbano.

También pueden pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial. Este suelo está determinado por la Ley 388/97 Artículo 31.

El perímetro urbano coincide con el perímetro de los servicios públicos y sanitarios, donde el área de la Cabecera Municipal es de 31.50 Has que equivalen al 0.070% del área total del municipio, con unas coordenadas planas que están referenciadas en la Tabla 1 y en el Anexo 37, Mapa de perímetro propuesto Cabecera Municipal. En el suelo urbano se presenta:

- **Suelo urbano de Protección.** Dentro del suelo urbano, se presenta el Suelo Urbano de Protección que corresponde a la Zona de Protección Ambiental constituida por amenazas naturales de inestabilidad e inundación por las áreas deportivas y de recreación, con un área de 9.0 Has. en la Cabecera Municipal.
- **Suelo de Expansión urbana** este suelo es el área del territorio municipal destinado a la expansión urbana que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del EOT. Estas áreas se presentan debido a las condiciones de crecimiento y de reubicación de viviendas originadas por problemas de amenazas por inestabilidad y por inundación, además éstas áreas debe dotarse de servicios públicos domiciliarios, parques, áreas libres y equipamientos colectivos (Ley 388 del 97 Artículo 32). con un área de 2.9 Has. que corresponde a 6.60 % del área total de la cabecera.

**ARTÍCULO 17. PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.** El suelo urbano de la Cabecera Municipal de Villarrica se encuentra delimitado por las coordenadas que se encuentran en la Tabla 1. (Ver Anexo 37, Mapa Perímetro Propuesto Cabecera Municipal)

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

Tabla 1      Coordenadas del Perímetro Urbano de la Cabecera Municipal de Villarrica - Tolima

<b>No.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>	<b>No.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	941368.5430	927801.6851	63	942116.9292	926815.6213
2	941401.5172	927751.6691	64	942117.5095	926825.7724
3	941364.9737	927733.6115	65	942078.9715	926837.9504
4	941387.2692	927679.1986	66	942058.0297	926815.6834
5	941436.0225	927703.8074	67	942071.2806	926803.0586
6	941512.3808	927542.6317	68	942049.7094	926779.0406
7	941474.4630	927521.2923	69	942028.7546	926795.3605
8	941525.6199	927462.7969	70	942004.2012	926766.9365
9	941514.5814	927453.6399	71	942140.7238	926659.2335
10	941557.8665	927409.7691	72	942121.6807	926635.6572
11	941591.4595	927407.6574	73	942006.3760	926724.8394
12	941693.0277	927434.7030	74	941953.3452	926762.4540
13	941741.7331	927428.2100	75	941923.1204	926735.2726
14	941755.6772	927411.5503	76	941844.5103	926827.0617
15	941769.6304	927378.7985	77	941830.6835	926818.8360
16	941800.3668	927387.7564	78	941819.0625	926819.9242
17	941841.7987	927309.5563	79	941797.0704	926836.0253
18	941880.9712	927290.3764	80	941678.4815	926944.0484
19	941939.6352	927511.1774	81	941648.3868	926958.7996
20	941942.3285	927560.2853	82	941580.9809	926982.9333
21	941916.0662	927555.9165	83	941576.1666	926978.8743
22	941912.9405	927573.8086	84	941560.5304	926997.6912
23	941917.3449	927606.1847	85	941612.1922	927029.9583
24	941924.8750	927615.9827	86	941596.9473	927064.6430
25	941944.9750	927600.5866	87	941611.4968	927071.1852
26	941948.9889	927568.3405	88	941614.8916	927063.4315
27	942116.6516	927577.3270	89	941682.4044	927085.4997
28	942121.5534	927535.4167	90	941676.3118	927101.3667
29	942152.6116	927535.4167	91	941668.0671	927097.9744
30	942155.5142	927464.6310	92	941660.0649	927116.3895
31	942114.1600	927448.3024	93	941663.9448	927136.9854
32	942015.1764	927441.3460	94	941647.8883	927167.4219
33	942014.7827	927421.6754	95	941630.4289	927210.3097
34	941961.8763	927419.9700	96	941615.8795	927205.4636
35	941900.4947	927278.578	97	941609.5747	927223.8787
36	942040.4426	927279.9585	98	941620.2443	927228.2402
37	942077.7313	927290.5385	99	941567.0032	927353.3040
38	942102.5905	927326.8785	100	941525.7798	927352.5771

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

29

39	942201.0418	927271.6935	101	941523.5974	927380.1997
40	942217.2075	927257.7009	102	941514.1403	927381.1689
41	942205.5790	927242.6202	103	941514.3827	927388.4380
42	942257.2889	927191.4445	104	941463.2172	927389.8919
43	942264.8487	927182.8954	105	941464.5413	927403.7843
44	942402.8966	927120.4174	106	941432.5251	927415.1356
45	942431.7781	927161.4056	107	941409.7537	927437.2101
46	942454.2346	927145.5820	108	941355.4529	927553.0200
47	942446.0699	927133.4680	109	941336.4195	927540.7579
48	942454.2346	927128.2762	110	941327.4961	927542.3791
49	942441.1216	927109.9816	111	941318.8432	927552.6465
50	942390.1074	927068.1004	112	941331.0114	927561.8332
51	942269.4466	927003.5959	113	941316.6799	927583.4489
52	942308.3489	926939.4111	114	941329.6593	927592.6356
53	942242.8943	926901.1472	115	941318.3024	927617.2234
54	942227.4568	926927.0679	116	941324.3885	927620.2642
55	942173.7347	926892.5069	117	941320.5854	927645.8627
56	942126.8049	926947.4342	118	941342.7025	927690.8845
57	942098.9147	926908.8903	119	941320.8967	927706.2661
58	942116.9065	926870.6061	120	941284.3007	927723.0204
59	942118.6476	926846.8235	121	941306.8828	927772.2173
60	942127.2914	926832.8333			
61	942138.1130	926833.0232			
62	942135.2111	926814.1711			

**ARTÍCULO 18. SUELO RURAL.** El suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de conservación, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, determinado por la Ley 388/97 Artículo 33, este suelo presenta un área de 17.006.00 Has. que equivalen al 35.44% del área total del municipio

Está comprendido entre el perímetro urbano y los límites del Municipio en conformidad en lo dispuesto en el Decreto 803 de 1940, Decreto Reglamentario de la Ley 62 de 1939 sobre el deslinde y amojonamiento de los Departamentos, Intendencias, Comisarias y Municipios de República y ratificados para el departamento del Tolima, según ordenanza de mayo de 1988, estos límites son los siguientes:

**CAPÍTULO III**

**DIVISIÓN ADMINISTRATIVA**

**ARTÍCULO 19. VEREDAS.** Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el Municipio de Villarrica está organizado en la zona rural en 32 Veredas y los centros poblados rurales Los Alpes, La Colonia y Puerto Ileras (Ver Tabla 2 y Anexo 2, Mapa Veredal).

Tabla 2. Veredas y Centros Poblados Rurales que conforman el Municipio de Villarrica - Tolima

<b>No.</b>	<b>VEREDAS</b>	<b>PERSONERÍA JURÍDICA</b>	<b>FECHA</b>
1	EL DIVISO	632	20 de enero de 1.967
2	LA ISLA	719	13 de noviembre de 1.967
3	ALTO MOSCU	3328	22 de mayo de 1.969
4	ALTO ROBLE	1429	23 de octubre de 1.972
5	ALTO BÉLGICA	176	15 de noviembre de 1.971
6	LA MANZANITA	765	22 de abril de 1.968
7	MARAYAL	2831	30 de septiembre de 1.965
8	BAJO ROBLE	896	28 de mayo de 1.969
9	LOS ALPES		
10	LA ESPERANZA	761	12 de marzo de 1.968
11	EL HOYO	579	28 de febrero de 1.990
12	CAMPO SOLO	4936	10 de octubre de 1.989
13	EL DARIEN	2019	21 de noviembre de 1.975
14	LLA ARCADIA	1068	18 de enero de 1.971
15	LA SAMARIA	2751	24 de agosto de 1.984
16	BAJO BÉLGICA	845	22 de enero de 1.969
17	EL CASTILLO	764	22 de abril de 1.968
18	SAN JOAQUIN	801	11 de septiembre de 1.968
19	GUANACAS	772	27 de mayo de 1.968
20	LA COLONIA	822	8 de noviembre d 1.968
21	CUINDE BLANCO	802	11 de septiembre de 1.968
22	EL RECUERDO	1195	18 de mayo de 1.982
23	MERCADILLA	803	2 de septiembre de 1.968
24	LA BOLSA	4932	10 de octubre de 11.989
25	EL CRUCERO	1991	7 de noviembre de 1.975
26	BERLIN	1450	11 de junio de 1.982
27	EL PARAÍSO	1985	21 de octubre de 1.975

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

31

Tabla 2. Veredas y Centros Poblados Rurales que conforman el Municipio de Villarrica - Tolima

<b>No.</b>	<b>VEREDAS</b>	<b>PERSONERÍA JURÍDICA</b>	<b>FECHA</b>
28	RIO LINDO	795	21 de agosto de 1.968
29	CUATROMIL	1975	21 de octubre de 1.975
30	PUERTO LLERAS	37	4 de diciembre de 1.991
31	ALTO PUERTO LLERAS	0037	
32	GALILEA	505	19 de abril de 1.966
33	C. P. R. LOS ALPES	164	13 de noviembre de 1963.
34	C. P. R. LA COLONIA		
35	C. P. R. PUERTO LLERAS	218	16 de junio de 1.964

FUENTE: MUNICIPIO DE VILLARRICA - 2003

**ARTÍCULO 20. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVAS VEREDAS.**

Para la creación de una nueva Vereda en el Municipio se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Contar con el visto bueno de al menos el 60% de la población mayor de edad localizada en el área que conforma la nueva vereda.
- La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de cien (100 Has.).
- La(s) Vereda(s) de la(s) que sé desengloben (n) deben quedar por lo menos con las mismas condiciones establecidas para las veredas que estén funcionando.
- Los equipamientos básicos de la Vereda o de las Veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva Vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

**CAPÍTULO IV**

**SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS**

**ARTÍCULO 21. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL (AESA).**

Son áreas que por su vocación proteccionista merecen ser conservadas y protegidas por la biodiversidad que presenta, así mismo por los suelos, flora y fauna. (Ver Anexo 19, Mapa de Zonificación Ambiental). Se tienen las siguientes categorías de manejo:

---

---

**ARTÍCULO 22. Áreas de Especial Significancia Ambiental Bosques (AESAb) .** Son áreas identificadas en el Municipio con presencia de bosque natural y secundario que deben ser protegido y conservados por la riqueza florística que presenta, además protegen los nacimientos.

Estas áreas se encuentran en las Veredas Marayal, El Darien, Bajo Roble, Puerto Lleras Y El Crucero

**ARTÍCULO 23. Áreas de Especial Significancia Ambiental Humedales (AESAh)** Son áreas que constituyen un sistema de humedales que ofrecen una gran riqueza hídrica, deben ser protegidos y conservados para evitar su deterioro son de origen lacustre como el lago ubicado en el sector el castillo y los origen palustre como los humedales que se encuentran en la vereda Galilea. Estas áreas constituyen un sistema estratégico importante por los recursos que posee

Los humedales se encuentran en las Veredas El Castillo y Galilea

**ARTÍCULO 24. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAEq-e).** Son áreas establecidas en el Municipio que permiten el equilibrio ecológico ya que establecen una regulación climática e hídrica, en donde se deben establecer prácticas para la conservación, la utilización y la misma regulación de estos recursos naturales.

En el Municipio se encuentran en las Veredas La Manzanita y San Joaquín

**ARTÍCULO 25 Áreas de Especial Significancia Ambiental de Cuencas Hidrográficas (AESAch)** Estas áreas corresponden a las cuencas y nacimientos de ríos y quebradas que abastecen los acueductos de la Cabecera Municipal y veredales, que deben ser protegidos, utilizandolos adecuadamente y ejerciendo un control necesario sobre la intervención antrópica que puede generar algún tipo de contaminación.

Estas áreas corresponden a las microcuencas de las quebradas Las Delicias, La Isla, La Volcana, Cucuana, La Esmeralda y La Lejía

**ARTÍCULO 26. Áreas de Especial Significancia Ambiental Bosque municipal de Galilea (AESAbmg)** Esta área es de vital importancia porque se constituye como el bosque municipal de Galilea que es una gran reserva natural de bosque primario intervenido que por su riqueza faunística y florística que posee debe ser protegido, manejado y conservado para evitar su deterioro, además por que aporta la conservación y preservación de la biodiversidad, abastecimientos de agua para la demanda del Tolima, fijación y retención del CO<sub>2</sub> de la atmósfera.

---

Sin embargo en esta área posiblemente se encuentran hidrocarburos según estudios preliminares exploratorios, no obstante, aunque los recursos del subsuelo son propiedad de la nación y no del municipio, para realizar algún tipo de explotación, se deben tomar en cuenta las características que posee este bosque, haciendo que los usos sobre este tipo de explotación sean condicionados, sujetos a las exigencias ambientales establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente, haciéndolas cumplir al pie de la letra con auditoría, vigilancia y normas jurídicas. Se plantea esta situación debido a que en el área, en el municipio e incluso en el exterior se tienden a generar expectativas de todo tipo creando confusión y malos entendidos sobre el manejo, protección y conservación de esta gran área

**ARTÍCULO 27. Áreas de Especial Significancia Ambiental de Belleza Escénica (AESAb)** En el Municipio estas áreas corresponden al instituto agropecuario Luis Bustamante y a la cascada ubicada en la quebrada la isla , se encuentra en las Veredas La Colonia y la Isla

**ARTÍCULO 28. REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL.** Para efectos de la determinación de uso en las diversas unidades de zonificación del de jurisdicción del Municipio de Villarrica, se distinguen cuatro clases: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso prohibido.

**a. El uso principal** es aquel uso recomendado que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mejores ventajas o eficiencias desde los puntos de vista ambiental y socioeconómico.

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

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

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

**ARTICULO 29. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES (AESAb).** Estas áreas presentan los siguientes usos:

- **Uso principal:** recuperación y conservación forestal.
-

- **Uso compatible:** rehabilitación ecológica y la investigación, establecimiento de especies forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- **Uso condicionado:** aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales y minería

**ARTICULO 30. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL HUMEDALES (AESahu)** Estas áreas presentan los siguientes usos:

- **Uso principal:** conservación de suelos y restauración de la vegetación
- **Uso compatible:** recreación pasiva o contemplativa.
- **Uso condicionado:** construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación .
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, urbanos e institucionales

**ARTICULO 31. Áreas de Especial Significancia Ambiental de Equilibrio Ecológico (AESAeq-e)** Estas áreas presentan los siguientes usos:

- **Uso principal:** conservación y protección de los recursos naturales.
- **Uso compatible:** recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- **Uso condicionado:** infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, y aprovechamiento de productos forestales secundarios.
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, la minería y los urbanísticos.

**ARTICULO 32. Áreas de Especial Significancia Ambiental de Cuencas Hidrográficas (AESAch)).** Los usos establecidos para estas áreas son:

- **Uso principal:** conservación de suelos y la restauración de la vegetación adecuada para la protección del recurso.
  - **Uso compatible:** recreación pasiva o contemplativa.
-

- **Uso condicionado:** captación de aguas o la incorporación de vertimientos que no afecten el recurso agua, la construcción de infraestructura de apoyo para recreación, extracción de material de arrastre y puentes y obras de adecuación.
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, construcción de vivienda, minería y disposición de residuos sólidos.
- **ARTÍCULO 33. Áreas de Especial Significancia Ambiental Bosque municipal de Galilea (AESAbmg)** Estas áreas presentan los siguientes usos:
  - **Uso principal:** protección y conservación de los recursos naturales.
  - **Uso compatible:** recreación contemplativa.
  - **Uso condicionado:** aprovechamiento de productos forestales secundarios cuya obtención no requiera cortar árboles.

**Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, urbanos e institucionales.

**ARTÍCULO 34. Áreas de Especial Significancia Ambiental de Belleza Escénica (AESAbE).** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal:** protección y preservación de los recursos naturales.
- **Uso compatible:** actividades de recreación contemplativa y restauración ecológica.
- **Uso condicionado:** infraestructura básica para usos compatibles.
- **Uso prohibido:** industriales, urbanísticos e institucionales

## **CAPÍTULO V**

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 35. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de esta, las intermunicipales, urbanas e interveredales.

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

36

---

**ARTÍCULO 36. INFRAESTRUCTURA VIAL REGIONAL.** Está conformada por las vías secundarias y terciarias según clasificación departamental y que comunican el Municipio con la ciudad de Ibagué y otros Municipios como están referenciadas en la Tabla 3.

**ARTÍCULO 37. ESPECIFICACIONES VIALES.** La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes relacionadas deberá conservar las especificaciones dadas en la Tabla 4:

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

Tabla 3 Malla Vial Municipio de Villarrica –Tolima

No.	VÍA	CATEGORIA	ESTADO DE LA VIA					
			PAVIMENTO			AFIRMADO		
			B	R	M	B	R	M
1	Vía Municipio de Villarrica (cabecera municipal) – Municipio de Cunday	Secundaria			X	X		
2	Vía cabecera municipal – Centro Poblado Rural Puerto Lleras	Secundaria						X
3	Vía Villarrica (cabecera municipal) – Centro Poblado Rural La Colonia.	Secundaria				X		
4	Vía Villarrica (cabecera municipal) – Vereda Alto Moscu.	Secundaria					X	
5	Vía Villarrica – Sector Ventorrillo	Secundaria		X				
6	Vía Centro Poblado Centro Poblado Rural Los Alpes – Vereda El Diviso (Villarrica) – Agua Blanca (Cunday).	Secundaria					X	
7	Vía Vereda El Crucero Sector La Ye - Puente Japón	Terciaria					X	
8	Vía Vereda La Mercadilla – Sector Rincón Santo	Terciaria					X	
9	Vía Sector Horizonte – Escuela Vereda La Arcadía	Terciaria					X	
10	Vía Sector La Zapera – Sector El palomar	Terciaria					X	
11	Vía Sector Holanda – Vereda Alto Bélgica	Terciaria					X	
12	Vía Puente Amaya - Escuela Vereda La Manzanita	Terciaria					X	
13	Vía Centro poblado Rural La Colonia - Sector Alto Altamizal	Terciaria					X	
14	Vía Vereda Marayal – Sector Paraguay	Terciaria					X	
15	Vía Bajo Roble – Vereda La Isla – Vereda El Diviso	Terciaria					X	
16	Vía Centro Poblado Rural Los Alpes – Sector San Pablo	Terciaria					X	
17	Vía Cabecera Municipal - Vereda Bajo Cuinde blanco	Terciaria					X	
18	Vía Sector Potosí – Sector Salitre	Terciaria					X	

FUENTE : MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA . 2003

Tabla 4. Especificaciones viales y condiciones técnicas de diseño para las vías nacionales.

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
<b>Secundaria</b>	El que defina la secretaría de Obras Públicas departamentales o la entidad nacional competente.	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 metros a partir del borde externo de la cuneta o berma para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Las que defina la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.
<b>Terciaria</b>	En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 4 metros  Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.	A partir del borde externo de la cuneta, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 3 metros a partir del borde externo de la cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Pendientes no mayores al 40%

FUENTE: INVIAS Y GOBERNACIÓN DEL TOLIMA, 2002

**ARTÍCULO 38. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.** Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente de su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 39. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.** Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental competente, la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra.

## CAPÍTULO VI

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

**ARTÍCULO 40. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.** Para lograr una prestación eficiente de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema que está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el

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

**ARTÍCULO 41. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.** Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones, se organizan como sistemas los que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

**ARTÍCULO 42. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), y en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

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

**PARÁGRAFO.** De acuerdo con la Ley 361 de 1997, Artículo 57, todos los equipamientos colectivos que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el Municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

**ARTÍCULO 43. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.** Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

**ARTÍCULO 44. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES, CONSTRUIDOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se declaran los siguientes elementos constitutivos naturales y construidos del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural, relacionados en las Tablas 5,6 y 7 así:

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

Tabla 2 Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos y Complementarios del Espacio Público.

ÁREAS	DESCRIPCIÓN
Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	Componentes de los perfiles viales como las áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclo pistas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas y motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Componentes de los cruces como esquinas, glorietas, orejas y puentes vehiculares.
Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro	Parques urbanos, zonas de cesión gratuita al Municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público	Elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, que pueden ser sectores, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas.
Elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada	Que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, paramentos, pórticos, antejardines y aislamientos.
Componentes de la vegetación natural e intervenida	Componentes de la vegetación natural e intervenida.
Componentes del amoblamiento urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elementos de comunicación como mapas de localización, planos de inmuebles históricos, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles y buzones.</li> <li>- Elementos de organización como bolardos, paraderos y semáforos.</li> <li>- Elementos de ambientación como luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, parasoles, esculturas y murales.</li> <li>- Elementos de recreación como juegos para adultos y niños.</li> <li>- Elementos de servicio como parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas y casetas de turismo.</li> <li>- Elementos de salud e higiene como baños públicos y canecas para recolectar las basuras.</li> <li>- Elementos de seguridad como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.</li> <li>- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.</li> <li>- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.</li> </ul>

FUENTE: DECRETO 1504 DE 1998

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

Tabla 3. Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos y Complementarios del Espacio Público. Municipio de Villarrica Tolima

ÁREAS	DESCRIPCIÓN
Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	Perfiles Viales Vías urbanas.
Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parques: Parque la Independencia Cabecera Municipal Parque El Divino Niño Parque Infantil Zonas Verdes 1 , 2 y 3 Cabecera Municipal</li> <li>- Escenarios deportivos: Polideportivo Central Tres (3) Polideportivos Institución Educativa Francisco Pineda López. Cancha de fútbol Polideportivo Colegio Adventista</li> </ul>
Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público	Marco del Parque de la Independencia y parque el Divino niño Cabecera Municipal e Iglesia Central.
Elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada	Paramentos, Antejardines y Cerramientos.
Componentes de la vegetación natural e intervenida	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arborización en parque de la Independencia Cabecera municipal</li> <li>- Arborización en parque El Divino Niño</li> <li>- Arborización Zonas Verdes 1 , 2 y 3               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arborización General de las Vías y Antejardines.</li> <li>-</li> </ul> </li> </ul>
Componentes del amoblamiento urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliario: Elementos de comunicación Teléfono público (1) ubicado en Telecom</li> <li>- Elementos de ambientación: Luminarias de vías peatonales y vehiculares. Protectores de árboles zonas verdes y bombillos parque de la Independencia, parque el Divino Niño y parque infantil. Postes de Energía e Iluminación pública. Elementos de recreación</li> <li>- Señalización: Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.</li> </ul>

FUENTE: MUNICIPIO DE VILLARRICA, TOLIMA. DECRETO 1504/98 Y LEY 388/97

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

Tabla 4 Elementos Constitutivos Naturales Municipio de Villarrica Tolima

CUCHILLAS	CERROS	MONTAÑAS	RIOS	QUEBRADAS	SITIOS TURISTICOS	
La Montañita	Azul	Ventorrillo	Cuindecito	La Ruidosa	Quebrada Cascada La Isla	
				La Cristalina		
La Torre del Himalaya	La Isla	Montoso	Cuinde Blanco	La Isla		
				Curapalo		
	El Diviso	Wolf	Coa	Agua Blanca		
				El Mosquito		
Altamizal	El Santo	El Café	Negro	Guanacas	Sector El Lago	
				Mercedilla		
	Cebollal		Naranja	La Bolsa		
				La Tambora		
	La Nutria		Riachón	La Volcana		Río Cuinde Blanco Sector Puente Rojo
				Cucuana		
Cebollal	Naranja	Las Yeguas	Instituto Agrícola Luis Bustamante			
		Calichosa				
La Nutria	Cuinde Feo	La Esmeralda				
		Balsillas				
La Nutria	Cuinde Feo	Aco				
		Wolf				
La Nutria	Cuinde Feo	La Nutria				
		El Encanto				
La Nutria	Cuinde Feo	Lusitania				

FUENTE: MUNICIPIO DE VILLARRICA- 2003

**ARTÍCULO 45. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTÍCULO 46. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTÍCULO 47. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS Y DOMINIO PÚBLICO.** Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas del municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

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

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

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

---

**ARTÍCULO 48. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

**ARTÍCULO 49. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

**ARTÍCULO 50. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.** Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el Municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Esquema de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO.** Toda nueva urbanización y todo nuevo equipamiento colectivo deberá diseñar espacios adecuados de parqueo público a razón de un parqueadero por cada ocho unidades de vivienda; para el caso de los equipamientos colectivos se diseñará un parqueadero por cada cincuenta metros cuadrados de área neta disponible o por cada 50 metros construidos, seleccionándose el caso que sea más favorable para generación de parqueaderos públicos. Estos parqueaderos no formarán parte del área de cesión ni la vía pública.

---

---

**ARTÍCULO 51. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.** La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal y la autoridad ambiental que cumpla sus funciones.

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

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

**ARTÍCULO 52. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.** El Municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

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

**ARTÍCULO 53. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o Veredas que tengan el carácter de uso público, la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la Vereda, la administración, mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

**ARTÍCULO 54. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código

---

Civil y regulada a través de la Ley 472 de 1997. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

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

**ARTÍCULO 55. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANAS DE CONSTRUCCIÓN.** La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal en el corto plazo y para el mediano plazo será suplida por una curaduría regional, en común acuerdo con los Alcaldes vecinos.

**ARTÍCULO 56. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 57. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el Municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

- Recuperar el espacio público en la Cabecera Municipal, en las zonas consolidadas, teniendo en cuenta el usos de calles y andenes por parte de locales comerciales, invasión de las vías por todo tipo de construcciones no paramentadas, aislamientos, ubicación del mobiliario urbano y elementos complementarios.
  - Igualmente se debe crear normas para establecer las tipologías y características de: Diseño de vías peatonales, andenes y escaleras; tipología de la arborización urbana, diseño y tipología del mobiliario urbano y elementos complementarios del espacio público.
  - Clasificar y declarar como espacio público en la zona urbana, de acuerdo a lo establecido por Ley los elementos que se encuentran en las Tablas 2, 3 y 4.
-

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

47

- 
- Establecer normas para incentivar las tasas tributarias y compensaciones que permitan generar espacio público.
  - Por normativa urbana, destinar áreas de cesión para el espacio público, la recreación, los aislamientos para protección y conservación en la zonas de Consolidación y Desarrollo residencial.
  - Generar programas de Arborización y Ornato y reglamentación de los usos y actividades en el Parque la independencia y en el parque divino niño.
  - Elaborar y ejecutar un programa de recuperación, conformación y mantenimiento de las zonas verdes residuales del tejido urbano, antejardines y conformación de andenes.
  - Mantenimiento de los escenarios deportivos y zonas verdes ubicadas en la Cabecera Municipal.
  - Destinar recursos necesarios para ejecutar proyectos que permitan incrementar el espacio publico en la cabecera municipal

**ARTÍCULO 58. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

**ARTÍCULO 59. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Los programas de vivienda de interés social (VIS) estarán encaminados a la construcción y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en la zona de expansión urbana 1 y 2 con un proyecto para la construcción de 56 viviendas que se deben reubicar, 46 por problemas de inestabilidad e inundación originada por la quebrada el botadero y 10 viviendas del barrio obrero que encuentran en medio de dos equipamientos de tipo negativo y en zona de influencia de la quebrada el botadero por un valor de \$840'000.000.oo realizadas en el corto plazo con aportes del gobierno nacional y municipal , también se deben construir 59 nuevas viviendas en el corto plazo para suplir el déficit existente mediante aportes de la nación por valor de \$885'000.000.oo

Además se deben construir 130 nuevas viviendas en el mediano plazo para reducir el déficit existente mediante aportes de la nación por valor de \$1950'000.000.oo, y 164 viviendas en el largo plazo mediante aportes de la nación por valor de \$2.460'000.000.oo en los sectores vacíos de manzanas de los barrios Higinio Patiño y Jorge Eliécer Gaitan, alto miraflores y Andalucía

---

---

**ARTÍCULO 60. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al Municipio su gestión en este campo.

- Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.
- Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.
- Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del Municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.
- Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.
- Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.
- Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el Gobierno Nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 61. PROTECCION DE SECTORES EN ZONA DE PROCESOS DE REMOCION EN MASA DE TIPO ALTO.** Para la protección de los sectores rurales donde se presentan procesos de remoción en masa de alto riesgo se cumplirán las normas siguientes:

- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en las zonas declaradas como de remoción en masa (Anexo 5) en este Acuerdo.
-

- 
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos ante entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas que permitan proteger las zonas que presentan este tipo de amenaza .

**ARTICULO 62. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.** Se implementaran las siguientes acciones:

- Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda y futuros planes dentro del proceso de reconstrucción del municipio.
- Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda equivalentes a un 40% es decir 317 viviendas en la Cabecera Municipal, realizando un mejoramiento de 105 viviendas en el corto plazo, 110 viviendas en el mediano plazo y 100 viviendas en el largo plazo.
- Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda equivalentes a un 50% es decir 688 viviendas en la zona rural, realizado el mejoramiento de 240 viviendas en el corto plazo, de 220 viviendas en el mediano plazo y 228 viviendas en el largo plazo.

## ***TERCERA PARTE***

### ***COMPONENTE RURAL***

#### **CAPÍTULO VII**

##### **ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL**

Se desarrollan las políticas y las acciones en el corto y mediano plazo del componente general, mediante la aplicación de política, acciones y normas, con el propósito de garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y el área urbana del Municipio así como la conveniente utilización del suelo rural.

**ARTICULO 63. POLÍTICAS EN EL CORTO PLAZO.** En el área rural se seguirán las siguientes políticas en el corto plazo.

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

50

- 
- Construcción de acueductos rurales en cinco veredas que no cuentan con este sistema para lograr una mayor cobertura en la prestación de este servicio en la zona rural.
  - Potabilización del agua consumida en los diferentes sistemas de acueductos veredales
  
  - Construcción de plantas de tratamiento para la disposición de aguas servidas de los centros poblados rurales Los Alpes, La Colonia y Puerto Lleras
  
  - Mejorar la infraestructura de los servicios públicos, especialmente acueducto y saneamiento básico correspondiente al manejo de aguas servidas de alcantarillados rurales.
  
  - Dotación con material y personal idóneo en los puestos de salud, en los centros educativos y mejoramiento en los escenarios deportivos rurales.
  
  - Incentivar y fortalecer la participación de las comunidades apoyando a las distintas formas de organización veredal.
  
  - Capacitar a las Juntas Administradoras de los acueductos veredales.
  
  - Ejecutar programas de construcción de pozos sépticos y de unidades sanitarias.
  
  - Recolección y manejo de los residuos sólidos en los centros poblados rurales.
  
  - Fomentar en cada finca el manejo integral de los residuos sólidos.
  
  - Fomentar el proceso de vacunación del sector pecuario.

**ARTÍCULO 64. POLÍTICAS EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.** En el área rural se seguirán las siguientes políticas en el mediano plazo:

- Alcanzar la cobertura de población del 100% en la prestación del servicio de acueducto, y mejorar la calidad del agua con la construcción de plantas de tratamiento para cumplir con el Decreto 475 del 10 de marzo de 1998, Decreto que establece que todo sistema de abastecimiento deberá garantizar en todo momento, en la presión y en la calidad requerida el suministro de agua potable acorde a las características organolépticas establecidas,
  
  - Construir pozos sépticos para el manejo de aguas servidas y excretas.
  
  - Fortalecer, mejorar e incentivar el sistema de producción agrícola.
-

- 
- Mejorar el sistema de producción pecuario.
  
  - Mantenimiento y recuperación del sistema vial.

**ARTÍCULO 65. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL.** El suelo rural del Municipio de Villarrica se zonifica en las siguientes unidades, según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados: Unidades de Especial Significación Ambiental (AESAs), Área de Amenaza Natural (AMN), Áreas de Recuperación Ambiental (ARA), Áreas de Producción Económica (APE) y Áreas de asentamientos humanos (ASH). Urbanos y rurales Ver Anexo 19, Mapa de Zonificación Ambiental.

**Las áreas de especial significancia ambiental (AESAs) con zonas ecológicas y naturales (ZEN) de bosques, humedales, equilibrio ecológico y cuencas hidrográficas y la zona de alta fragilidad ecológica (ZAFE) como el bosque municipal de Galilea y las zonas de belleza escénica se definieron en el Capítulo IV como sistemas de áreas protegidas en los Artículos 21 al 34; por tal razón en este Capítulo no se vuelven a definir.**

**ARTÍCULO 66. Áreas de Amenaza Natural Alta por Procesos de Remoción en Masa (AMNArm) .** Son áreas del Municipio que presentan amenaza natural alta por procesos de remoción en masa generadas por deslizamientos, flujos y caída de rocas.

Estas áreas se encuentran en las Veredas El Castillo, San Joaquín , La Manzanita, Guanacas, El Paraíso, Cuatromil y Galilea

**ARTÍCULO 67 Áreas de Amenaza Natural Alta por Inundación (AMNAi).** Son áreas del Municipio que presentan amenaza natural alta por inundación generada por el río cuinde blanco.

Estas áreas de inundación se presenta en las Veredas El Darien, La Arcadia, La Samaria, Bajo Bélgica, El Recuerdo, Guanacas y Cuinde Blanco

**ARTÍCULO 68. Usos Del Suelo En Las Áreas De Amenaza Natural Alta Por Procesos De Remoción En Masa (AMNArm)** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal:** protección.
  
  - **Uso permitido:** revegetalización y obras civiles para mitigación.
  
  - **Uso condicionado:** ninguno.
-

- **Uso prohibido:** obras industriales, urbanismo, quemas y minería.

**ARTÍCULO 69. Usos Del Suelo En Las Áreas de Amenaza Natural Alta por Inundacion (AMNAi).**

- **Uso principal:** protección y conservación.
- **Uso permitido:** establecimiento de obras civiles para mitigar los efectos producidos.
- **Uso condicionado:** ninguno.
- **Uso prohibido:** obras industriales, urbanismo, quemas y minería

**ARTÍCULO 70. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA).** Son áreas que han sufrido un deterioro paulatino, presentando diferentes tipos de degradación por factores antrópicos y/o naturales, correspondientes a áreas erosionadas, desprotegidas y contaminadas. Entre estas áreas se encuentran las siguientes:

**ARTÍCULO 71. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS (ARAE)** Estas áreas presentan diferentes tipos de degradación del suelo como erosión en surcos, laminar, terracetas y zanjones.

En el Municipio estas áreas se encuentran en las Veredas Camposolo, La Arcadia, Guanacas y Galilea

**ARTÍCULO 72. ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS (ARAd).** Estas áreas corresponden a sitios o lugares de alta fragilidad que se encuentran en fuertes pendientes como la vegetación herbácea y arbustiva que se encuentra sobre la cuchilla altamizal, filo la montaña y filo alto del himalaya. Se encuentran en las Veredas La Manzanita, San Joaquín, Guanacas, La colonia, Cuinde Blanco, Alto Puerto Ileras, Cuatromil, El Paraíso y Riolindo

**ARTÍCULO 73. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS (ARAc).** Son áreas del Municipio que se encuentran contaminadas principalmente por la acumulación de residuos sólidos y vertimiento de aguas residuales de alcantarillados en drenajes naturales. Se encuentra en las Veredas El Darien, La Samaria y Bajo Bélgica

**ARTÍCULO 74 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS.** Los usos para estas áreas son los siguientes:

- 
- **Uso principal:** restauración ecológica.
  - **Uso compatible:** actividades agrosilvolpastoriles y obras mecánico - vegetativas.
  - **Uso condicionado:** vías de comunicaciones y la infraestructura de servicios.
  - **Uso prohibido:** actividades que generen o acentúen los procesos erosivos como las quemas, rocería, tala rasa, minería y usos urbanos.

**ARTÍCULO 75. REGLAMENTACIÓN DEL USO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS.** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal:** conservación y protección de la vegetación protectora.
- **Uso compatible:** recreación pasiva o contemplativa.
- **Uso condicionado:** ninguno.
- **Uso prohibido:** agropecuarios e industriales.

**ARTÍCULO 76. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS.** Se presentan los siguientes usos:

- **Uso principal:** recuperación ambiental y restauración geomorfológica.
- **Uso permitido:** reforestación con especies nativas.
- **Uso condicionado:** vías de comunicación e infraestructura de servicios.
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales y urbanos.

**ARTICULO 77. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE).** Estas son áreas del Municipio destinadas a la producción sostenida de alimentos y materias primas, donde se presentan las mayores y mejores capacidades para este uso.

En el Municipio se presentan las siguientes áreas de producción agropecuaria:

**ARTÍCULO 78. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA (APEm).** Son áreas en donde es necesario realizar actividades previas de

---

adecuación del suelo para ser utilizadas en cultivos y/o actividades pecuarias, permitiendo una mecanización controlada y corresponde al sistema de producción SP1. En el municipio se establecen cultivos de café tecnificado, banano bocadillo (baby banana), caña panelera, cacao, plátano y frutales.

Estas áreas se encuentran en las Veredas La Manzanita, Bajo Bélgica, Alto Roble, Alto Moscú , La Isla, El Darien, Los Alpes, El Diviso, Marayal, Alto Bélgica, La Samaria La Arcadia, El Recuerdo, Mercadilla , El Crucero, El Paraíso y Cuatromil

**ARTÍCULO 79. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).** Estas áreas presentan explotaciones agropecuarias tradicionales, de bajos rendimientos, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales, son áreas susceptibles a procesos erosivos de grado ligero a moderado. Presentando cultivos de maíz tradicional, yuca, frijol, lulo y cultivos de subsistencia y ganadería extensiva de doble propósito.

En el Municipio se encuentran en las Veredas Campo Solo, El Darien El Hoyo, San Joaquín , Guanacas, Cunde Blanco, La Colonia, El Recuerdo, La Bolsa, Berlin, Riolindo, Cuatromil, Puerto Lleras, Alto Puerto Lleras y Galilea.

**ARTÍCULO 80. REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA.** Los usos establecidos para este tipo de producción son los siguientes:

**Uso principal:** agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal.

**Uso compatible:** construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y vivienda del propietario.

**Uso condicionado:** cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con el fin de construir vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Uso prohibido:** urbanos y suburbanos, industriales y el loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 81. REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).** Los usos para estas áreas son los siguientes:

**Uso principal:** agropecuario tradicional y forestal.

---

**Uso compatible:** construcción de vivienda del propietario, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

**Uso condicionado:** granjas porcinas, la recreación, las vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

**Uso prohibido:** agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos y la industria de transformación y manufacturera.

**ARTÍCULO 82. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO.** Las siguientes serán las acciones a realizar en el corto plazo en el área rural:

- Implementar la agricultura limpia utilizando tecnología apropiada, productos orgánicos y controles biológicos.
- Fomentar en la zona rural la autosuficiencia alimentaria utilizando los excedentes generados a partir de la comercialización de productos agrícolas a nivel regional y nacional.
- Fomentar y sostener la diversidad agrícola, mejorando la producción teniendo en cuenta las potencialidades que presenta y las condiciones de oferta y demanda de productos en los distintos mercados.
- Realizar el mejoramiento del pie de cría de ganado bovino, con el manejo de razas, control fitosanitario y manejo de praderas.
- Promover la reforestación protectora- productora, con especies nativas.
- Realizar con la comunidad talleres de educación ambiental sobre el uso sostenible y manejo ambiental de los recursos naturales

**ARTÍCULO 83. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.** Las siguientes serán las acciones a realizar en el mediano y largo plazo en el área rural:

- Mantenimiento de los pozos sépticos construidos para el manejo y tratamiento de aguas residuales.
-

---

**ARTÍCULO 84. PAUTAS PARA LA EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES**

Estas normas están sujetas a la legislación Agraria y Ambiental vigente en el país e información predial catastral suministrada por el IGAC.

El municipio de Villarrica no cuenta con formación predial catastral rural con vigencia posterior a 1989, debido a esta razón el municipio no cuenta con un estudio de estratificación rural ni con la unidad agrícola familiar UAF que son la base para la parcelación de predios rurales, por eso mediante **el oficio UDS-ESE 212 del 29 de marzo de 2000** el departamento nacional de planeación en cumplimiento al Artículo 8 de la Ley 505 de 1999 suministro la metodología especial para estratificar las fincas y viviendas dispersas localizadas en la jurisdicción de Villarrica.

Esta metodología establece que los predios con vivienda en zona rural de Villarrica por presentar una condición de pobreza generalizada se deben clasificar en el estrato 2 bajo, excepto los predios atípicos que corresponden a fincas de recreo o que cuentan con niveles de productividad excepcionalmente altos. En el municipio los predios atípicos anteriormente mencionados no se presentan debido a las condiciones socioeconómicas de la zona. Se anexa oficio.

***CUARTA PARTE***

***COMPONENTE URBANO***

**CAPÍTULO VIII**

**SISTEMA VIAL URBANO**

**ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.** El área urbana se articula por vías que de acuerdo al uso e importancia de la misma en el transcurso del tiempo, reciben la clasificación de vías primarias o

---

---

estructurantes, vías secundarias o sectoriales, vías terciarias o locales y vías peatonales (Ver Anexo 34 , Mapa Vial Cabecera.)

**ARTICULO 86. EJES VIALES PRIMARIOS O ESTRUCTURANTES.** Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales.

**PARAGRAFO 1.** Las principales vías primarias de la Cabecera Municipal y sus respectivos tramos son las siguientes:

- Carrera 3ª con calles 8 a y 8.
- Carrera 3ª con calles 6ª, 4ª,3ª,2ª hasta la calle 1ª .
- Carrera 3ª con calle 10.
- Carrera 6ª con calles 6ª y 5ª .
- Carrera 6ª con calle 5ª hasta la vía que conduce al centro poblado rural la aurora (Cunday)

**ARTÍCULO 87. EJES VIALES SECUNDARIO O SECTORIALES.** Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana y pueden soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo.

**PARÁGRAFO 1:** Se identifican como ejes viales secundarios o sectoriales en la Cabecera Municipal, los siguientes:

- Calle 5ª entre Careras 3ª y 4ª .
  - Calle 4ª con carrera 2ª y calle 3ª .
  - Carrera 1ª desde la calle 5ª hasta la salida al centro poblado rural Puerto lleras
  - Desde la Calle 1ª con carrera 2ª hasta la salida que conduce a la vereda Cuinte Blanco .
  - En la Carrera 6ª por las vías que conducen a los centros poblados la Aurora (cunday) y la Colonia .
-

---

**ARTÍCULO 88. EJES VIALES TERCIARIOS O LOCALES.** Se identifican como estos ejes las vías urbanas de tipo vehicular que comunican entre diferentes barrios y manzanas que no son secundarias ni primarias.

**PARÁGRAFO 1:** Se identifican como ejes viales terciarios en la Cabecera Municipal, las siguientes vías:

- Calles 8ª A y 8ª con carrera 3ª
- Calle 7ª entre carreras 6ª y 3ª .
- Calle 6ª entre carreras 3ª y 6ª ,
- Calle 5ª con carreras 4ª y 5ª.
- Carreera 5ª hasta la salida de la via que conduce al centro poblado aLa Aurora
- Calles 4ª y 3ª con carrera 4ª .
- Calle 2ª con Carrera 4ª
- Calle 1ª con carreras 4ª y 2ª
- Calle 7ª entre carreras 1ª y 3ª
- Vías internas de los barrios Andalucía e Higinio Patiño

**ARTICULO 89. EJES VIALES PEATONALES.** Consolidar el sistema peatonal urbano, mejorando y adecuando los sectores en donde se requieren.

- Calle 10ª con calle 8ªA
- Calle 8ªA con carrera 6ª .
- Carrera 6ª con calle 6ª
- Calle 8ª con carrera 6ª

**ARTICULO 90. PERFILES VIALES.** Para un mejor logro en la ampliación del plan vial y una precisa coordinación entre lo existente y lo propuesto, se adoptan

---

---

secciones transversales de vías ya construidas, bajo las siguientes especificaciones:

- **Vías Principales o Estructurantes**

Para las vías principales de la Cabecera Municipal, se adopta el perfil o sección transversal actual de la zona Norte – Centro - Sur, que esta entre 7.50 y 10 metros aproximado en total, tratando de unificar el andén en un mínimo entre 1,50 de ancho para la carrera 3ª y para los andenes ubicados sobre el marco del Parque la independencia que no debe ser menor a 2.50 m.

- **Vías Secundarias o sectoriales**

Se adopta un perfil o sección transversal de 9.0 metros y el ancho del anden no inferior a 1.20 metros en total para las vías relacionadas en el Artículo 91.

- **Vías Terciarias o Locales**

Se adopta un perfil o sección transversal de 7 metros y ancho de andenes no inferior a 1.00 metro en total para las vías relacionadas en el artículo 92.

- **Vías Peatonales**

Se deben mantener los ejes viales o vías peatonales que comunican calles y carreras para permitir el desarrollar de la zona residencial y la zona de actividad múltiple recreativa.

Se debe recuperar, ampliar y construir el sistema de andenes sobre los ejes viales estructurantes.

Los diseños para escaleras o escalinatas que se desarrollen sobre terrenos con pendientes, deben tener tramos de máximo 15 escalones seguido de un descanso. Cada escalón debe llevar como mínimo una huella de 0.30 m y contrahuella de 0.17 m. Se debe mantener la dimensión y continuidad, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija, presentando las mejores soluciones de empate.

Los materiales de construcción deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes aun en condiciones de humedad y en el caso que se requiera, se instalaran pasamanos.

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

60

**ARTÍCULO 91. DISPOSICIONES GENERALES.** Toda construcción a desarrollarse en el área urbana, ya sea cerramiento, ampliación, remodelación o construcción inicial, debe respetar el perfil vial.

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

**ARTÍCULO 92. DISPOSICIONES PARA LOS ANDENES.** El área de andén hace parte del espacio público, por lo tanto son de uso peatonal exclusivo y no se permite la invasión o uso del mismo por locales comerciales, ni la ubicación de cualquier tipo de aviso comercial. Para su intervención se debe cumplir las siguientes disposiciones:

- Se debe mantener la dimensión y continuidad constante, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija, presentando las mejores soluciones de empate.
  - Los materiales deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes aun en condiciones de humedad y cumplir con las especificaciones técnicas que defina la Secretaría de planeación del Municipio.
  - En los casos en que existe la franja verde localizada entre la calzada y el área de circulación peatonal, debe mantenerse como tal. Se permite su arborización según lo establecido sobre revegetalización y Paisajismo.
  - En los casos de acceso vehicular, el nivel del andén debe ser superado con una rampa que tiene máximo 5 m. de avance sobre el andén o sobre la franja verde si existe y con un ancho máximo de 3 m..
  - Cuando sea necesario romper los andenes en razón de llevar a cabo las instalaciones de acometidas de servicios públicos o similares, estos deben ser reparados a las condiciones originales y serán realizadas por los autores de las obras referidas inmediatamente estas sean terminadas.
-

**ARTÍCULO 93. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea el caso.

**ARTÍCULO 94. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.** La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos realizando una previa indemnización de los afectados:

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

**ARTÍCULO 95. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.** Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

**ARTÍCULO 96. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.** La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

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

**ARTÍCULO 97. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS.** Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios

---

públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

## **CAPÍTULO IX**

### **SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTICULO 98. ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS.** Por medio de acciones a corto, mediano y largo plazo, el Municipio debe optimizar la prestación de los diferentes servicios públicos, administrados por una entidad organizada y eficiente que logre gestionar, e invertir recursos en obras que beneficien a la población.

**ARTÍCULO 99. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Legalización de las captaciones de aguas que abastecen acueductos de las Veredas del Municipio por parte de las Juntas administradoras de Acueductos, previo compromiso con la Alcaldía Municipal.
  - Mejorar la calidad del agua con la adecuación de la infraestructura existente y Cambio de redes en sectores donde se amerite para optimizar la prestación de este servicio
  - Implementación del programa de instalación de Micro medidores.
  - Dotación y funcionamiento de la planta de tratamiento para ofrecer procesos de potabilización del agua a la población.
  - Lograr la cobertura total en el servicio con la adecuación y mejoramiento de las redes de conducción, aducción, distribución y componentes del sistema de acueducto
  - Elaborar y ejecutar el Programa Quinquenal de Uso Eficiente y Ahorro del agua, según la Ley 377/97 y Resolución 687/98 de CORTOLIMA, para estimular el uso racional del agua potable.
  - Diseñar e implementar el Manual de Procedimientos para el manejo de la planta de tratamiento.
  - Elaborar un plan de acción que permita el control de calidad del agua suministrada a la población de la Cabecera Municipal.
-

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

63

- 
- Implementación de sectores del servicio de acueducto que estén delimitados físicamente en el área urbana, con el fin de regular y controlar el servicio.
  - Todos los sistemas de abastecimiento deberán garantizar en todo momento el suministro de agua potable, acorde con las características organolépticas establecidas en el Decreto 475 del 10 de marzo de 1998.
  - Implementar la instalación de cinco hidrantes en la Cabecera municipal.
  - Lograr consolidar una cultura ciudadana mediante procesos educativos, para el buen uso de las fuentes hídricas, el control y ahorro del agua.
  - Protección de la fuentes hídricas que abastecen acueductos urbano y rurales mediante proyectos de reforestación y aislamiento en los zonas de nacimientos y a lo largo de las mismas.
  - Realizar campañas educativas con los habitantes que viven a lo largo del área que drena la fuente hídrica especialmente en las zonas mas altas y el nacimiento de las mismas.
  - Lograr la cobertura del 100% en la prestación del servicio.
  - Compra y adquisición del predios del área de influencia del acueducto de la Cabecera Municipal.

**ARTÍCULO 100. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Continuidad del programa del ahorro y uso eficiente del agua según la Ley 377/97 y Resolución 687/98 de CORTOLIMA.
- Elaborar el Plan de Abastecimiento Sostenible del Agua para evitar la escasez de este líquido vital para la vida.

**ARTÍCULO 101. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr la cobertura del 100% en la prestación del servicio.
  - Sostenibilidad de la oferta de agua y calidad de la misma para consumo humano.
  - Compra y adquisición del predios del área de influencia del acueducto de la Cabecera Municipal.
-

**ARTÍCULO 102. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Cambio de la red de alcantarillado en los sectores donde presente mal estado o que halla cumplido su vida útil, dando prioridad a las redes que se encuentren en las vías primarias.
- Implementar el plan maestro de alcantarillado y Saneamiento básico.
- Construir el sistema de colectores e interceptores.
- Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Consolidar y estructurar el sistema de las redes de alcantarillado en las zonas de desarrollo residencial.
- Diseñar y ejecutar un plan de saneamiento hídrico a nivel domiciliario.
- Adquirir los predios para la construcción del sistema de planta de tratamiento para el manejo de aguas residuales.
- Estructurar y consolidar el sistema de las redes de alcantarillado en las zonas de desarrollo residencial, en proyección o en consolidación.
- Todos los vertimientos deben contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales que garantice, dependiendo del uso de la corriente superficial, los criterios de calidad establecidos y las remociones en el Decreto 1594 del 26 de junio de 1984.
- Implementar el sistema de redes separadas para el alcantarillado y aguas lluvias.
- Establecer como lo exige la Ley 388 de 1998, zonas de protección o barreras ambientales en los sistemas de tratamiento de aguas residuales para evitar posteriores conflictos de uso.

**ARTÍCULO 103. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Ejecución del Plan Maestro de Alcantarillado y Plan de Saneamiento Hídrico en el 100%.
  - Optimizar las redes para conducción de aguas residuales.
-

- 
- Optimizar toda la red actual de alcantarillado.
  - Terminar la construcción en un 100% de las instalaciones físicas y mecánicas de la planta del sistema de tratamiento de aguas negras y lagunas de oxidación.
  - Ejecutar el 100% del plan de saneamiento hídrico en lo que respecta al sistema de redes de colectores e interceptores, y la red de conducción hasta las lagunas de oxidación.
  - Lograr una cobertura, continuidad y calidad en la prestación del servicio de alcantarillado equivalente al 100%.

**ARTÍCULO 104. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Se realizarán las siguientes acciones.

- Continuar con una cobertura y calidad en la prestación del servicio de alcantarillado equivalente al 100%.

**ARTÍCULO 105. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Mejoramiento de redes actuales.
- Realizar un inventario de redes y postiería, para reubicar líneas que interfieran los perfiles viales definidos.
- Lograr la cobertura al 100% de alumbrado publico sobre las vías principales, secundarias y en las zonas de desarrollo de vivienda.
- Implementación y ejecución del proyecto de Repotencialización del alumbrado público a través del cambio de luminarias de mercurio a sodio.
- Construcción de una subestación cerca de la cabecera municipal para reducir los problemas de energía que se presenten.

**ARTÍCULO 106. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Consolidación y ejecución del sistema de redes y postiería del alumbrado público.
-

- 
- Sostenibilidad del servicio y mantenimiento de redes.

**ARTÍCULO 107. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr la Cobertura del 100% en la prestación del servicio de energía eléctrica en el área urbana.
- Optimizar la red eléctrica en todo el área urbana.
- Sostenibilidad del servicio y mantenimiento de redes

**ARTÍCULO 108. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Ejecución del plan de manejo integrado de residuos sólidos como lo establece el Artículo 8 del Decreto 1753 de agosto 6 de 2002, con la adecuación, manejo y reestructuración técnica y ambiental del sitio actual de disposición final, que esta ubicado en el sector la meseta vereda el Darien, dotándola con una infraestructura apropiada que permita manejar correctamente los residuos sólidos generados sin crear conflictos de tipo técnico y ambiental reduciendo los impactos producidos por esta actividad.
  - Reforestación y manejo ambiental que comprende la descontaminación y protección del área circunvecina al sitio de disposición final.
  - Dotar de un sistema de almacenamiento adecuado para almacenamiento de las basuras en la plaza de mercado.
  - Educación ambiental a la comunidad sobre manejo adecuado de los residuos sólidos.
  - Conformación y asesoría para el reciclaje de residuos sólidos y compostaje.
  - Manejo técnico y adecuado de los escombros generados en el municipio en el sitio de disposición final ubicado en la vereda marayal, sitio que contara con las disposiciones reglamentarias para este tipo de actividad para evitar que se presenten conflictos de uso.
  - Adquisición de equipo especial para la recolección de las basuras.
-

- 
- Diseñar y establecer el plan de Aseo y barrido de las vías, parques, plazas y plazoletas e igualmente el mantenimiento e implementación de las zonas verdes y de la arborización urbana.

**ARTÍCULO 109. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Continuar con talleres de educación ambiental dirigidos a la comunidad para seguir manejando adecuadamente los residuos sólidos.
- Sostenimiento y mantenimiento ambiental de la planta para el manejo de los residuos sólidos.

**ARTÍCULO 110. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Sostenibilidad del servicio de aseo.
- Lograr la cobertura del 100% en la prestación del servicio de aseo.
- Consolidar una cultura del reciclaje.
- Consolidar la participación ciudadana para lograr desarrollar una cultura de aseo y limpieza.

**ARTÍCULO 111. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Promover el uso de la señal satelital
- Promover el mejoramiento de la señal telefónica celular.
- Mejoramiento y ampliación de la cobertura de las líneas telefónicas, en el área urbana.

**ARTÍCULO 112. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr la cobertura del 100% en la prestación del servicio en el área urbana.
  - Lograr la cobertura del servicio en un 100% en número de líneas telefónicas comerciales, públicas y residenciales.
-

- 
- Lograr la cobertura y el mejoramiento de otros servicios de comunicaciones como son la telefonía celular, y el Internet.

**ARTÍCULO 113. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Recuperar el espacio público en la Cabecera Municipal, en las zonas consolidadas, teniendo en cuenta el usos de calles y andenes por parte de locales comerciales, invasión de las vías por todo tipo de construcciones no paramentadas, aislamientos, ubicación del mobiliario urbano y elementos complementarios.
- Igualmente se debe crear normas para establecer las tipologías y características de: Diseño de vías peatonales, andenes y escaleras; tipología de la arborización urbana, diseño y tipología del mobiliario urbano y elementos complementarios del espacio público.
- Clasificar y declarar como espacio público en la zona urbana, de acuerdo a lo establecido por Ley los elementos que se encuentran en las Tablas 2, 3 y 4.
- Establecer normas para incentivar las tasas tributarias y compensaciones que permitan generar espacio público.
- Por normativa urbana, destinar áreas de cesión para el espacio público, la recreación, los aislamientos para protección y conservación en la zonas de Consolidación y Desarrollo residencial.
- Generar programas de Arborización y Ornato y reglamentación de los usos y actividades en el Parque la independencia y en el parque divino niño.
- Elaborar y ejecutar un programa de recuperación, conformación y mantenimiento de las zonas verdes residuales del tejido urbano, antejardines y conformación de andenes.
- Mantenimiento de los escenarios deportivos y zonas verdes ubicadas en la Cabecera Municipal.
- Destinar recursos necesarios para ejecutar proyectos que permitan incrementar el espacio publico en la cabecera municipal

**ARTÍCULO 114. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

---

- 
- Adecuación, recuperación y construcción de andenes.
  - Implementación, Recuperación, mejoramiento y dotación del espacio público en vías primarias y secundarias, parques y polideportivos.
  - Actualizar la nomenclatura urbana, señalización y mobiliario urbano.
  - Creación de parques de recreación pasiva y activa en las áreas de actividad múltiple recreativa, zonas de protección y aislamiento ambiental.

**ARTÍCULO 115. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Ejecución y consolidación del programa de recuperación del espacio público.
- Consolidar el programa de implementación, mejoramiento y dotación del espacio público y así mismo el programa de Arborización y Ornato.

**ARTÍCULO 116. ACCIONES PARA LA COMPLEMENTACIÓN, EL MEJORAMIENTO Y USO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL.** Las acciones formuladas con respecto al equipamiento, están orientadas al mantenimiento, instrumentación y unificación de lo ya existente, mediante el un aprovechamiento eficiente de los recursos.

**ARTÍCULO 117. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Relocalización de la planta de Sacrificio en la zona rural del municipio par disminuir el conflicto generado por este.
  - Mantenimiento y mejoramiento de la Plaza de Mercado de la Cabecera Municipal.
  - Dotar de mobiliario, material audiovisual y elementos complementarios pedagógicos a la institución educativa Francisco Pineda López ubicado en la Cabecera Municipal.
  - Mantenimiento de la Casa del Anciano.
  - Implementar en la estación de servicio ubicada en la Cabecera Municipal el manejo de los residuos de hidrocarburos grasas y aceites.
-

- 
- Creación de una barrera ambiental alrededor del cementerio como lo establece la ley
  - Construcción y dotación de una sede para el cuerpo de Bomberos, Defensa Civil Y Comité Local De Emergencias
  - Mantenimiento de la infraestructura del hospital La Milagrosa

**ARTÍCULO 118. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Mantenimiento de la Plaza de Ferias.
- Mantenimiento y adecuación de la Biblioteca Pública.
- Construcción de un parque en la Cabecera Municipal.

**ARTÍCULO 119. ACCIONES PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA.** Para garantizar en el futuro la adecuada localización y optimización de la vivienda, se realizará como mínimo las siguientes acciones:

**ARTÍCULO 120. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Ampliar la cobertura de vivienda de interés social para los estratos 1 y 2 en el sector urbano.
  - Priorizar la construcción de 115 Viviendas de Interés Social (V.I.S.), incluyendo las 25 viviendas que deben ser reubicadas por problemas de amenazas naturales, en la zona de tratamiento de desarrollo urbano y en los espacios vacíos de manzana en los barrios Jorge Eliécer Gaitan e Higinio Patiño ubicados en la cabecera municipal.
  - mejoramiento integral de 105 viviendas de los estratos 1 y 2 ubicados en la en la Cabecera Municipal.
  - Elaboración del expediente urbano.
  - Legalización de los terrenos ejidos.
  - Incentivar el ahorro programado.
-

- Formulación de proyectos para el Plan Colombia destinados a vivienda.

**ARTÍCULO 121. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.**

Se realizarán las siguientes acciones:

- Disminuir el déficit de vivienda de acuerdo al crecimiento demográfico presentado y al faltante en este plazo que corresponde a la construcción de 130 Viviendas de Interés Social.
- Remodelación y mantenimiento de viviendas existentes con el cumplimiento de normas de sismorresistencia (NSR98).

**ARTÍCULO 122. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.**

Se realizarán las siguientes acciones:

- Ejecutar totalmente un proyecto de vivienda de interés social V.I.S., para suplir definitivamente el déficit de vivienda para el año 2012 correspondiente a la construcción de 164 Viviendas de Interés Social, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, las dimensiones y área mínima del lote tipo, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana.
- Alcanzar una cobertura del 100% de demanda de vivienda.
- Unificación de la tipología apropiada de vivienda para el Municipio y mejoramiento estético en las fachadas.

**CAPÍTULO X**

**ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 123. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.** La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

72

**ARTÍCULO 124. ZONIFICACIÓN URBANA.** La intensidad de usos y la ocupación del suelo urbano se realiza mediante la Zonificación, teniendo en cuenta condiciones ambientales, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial, riesgos y amenazas geológicas, aptitud indicativa del terreno para la construcción, índices de ocupación. Se definen las siguientes zonas urbanas.

**ARTÍCULO 125. ZONIFICACIÓN URBANA EN LA CABECERA MUNICIPAL.** Se definen para la Cabecera Municipal las siguientes zonas, ver Anexo 36, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo Cabecera Municipal.

- **Z R U** Zona Residencial Urbana
- **Z A M** Zona de Actividad Múltiple.
- **Z A I** Zona de Actividad Institucional.
- **Z A M R** Zona de Actividad Múltiple Recreativa.
- **Z I** Zona Industrial.
- **Z P C A** Zona de Protección y Conservación Ambiental.

**ARTÍCULO 126. Zona Residencial Urbana (ZRU).** Esta zona se encuentra ubicada en sectores determinados en el mapa de aptitud urbanística como estables y sectores de inestabilidad potencial, se consideran estos segundos sectores como zona residencial urbana por que en las mismas recomendaciones dadas por INGEOMINAS establece que en sectores ya construidos es conveniente realizar obras de drenaje superficial y subterráneo, como las que realizó CORTOLIMA en 1992, para eliminar el exceso de agua y estabilizar el suelo, sin embargo se deben prohibir nuevos asentamientos urbanísticos (mapa de aptitud urbanística ZIP). Las redes de acueducto y alcantarillado deben ser revisados periódicamente, es decir se debe realizar un manejo adecuado de estos sectores con obras que mitiguen el impacto producido, lo que si se debe evitar es realizar desarrollo urbano masivo. También se deben realizar en estas áreas estudios geotécnicos detallados y manejo de aguas superficiales para diseñar el tipo de obra o vivienda que puede soportar el terreno, de lo contrario se deben utilizar estas áreas para proyectos de reforestación, con especies que absorban altas cantidades de agua

El uso predominante es el residencial con vivienda de tipo progresivo, donde solo se permitirá los usos compatibles con la vivienda y los demás usos deben ser prohibidos. Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo. Estos terrenos en su gran mayoría son lotes ejidales, que se caracterizan por tener áreas muy grandes, bajo índice de ocupación constructivo e infraestructura de servicios públicos. Los usos son los siguientes:

- **Uso principal:** residencial.
-

- 
- **Uso compatible:** comercial de bajo impacto.
  - **Uso condicionado:** comercial Grupo II que no tienen un moderado impacto ambiental y urbanístico como confecciones, calzado, artículos de cuero, ferreterías y electrodomésticos.
  - **Uso prohibido:** comercio de Grupo III como bares, discotecas, reparación y lavado de vehículos, moteles, estaciones de servicio y ventas de maquinaria pesada.

**ARTÍCULO 127. Zona de Actividad Múltiple (ZAM)** Es aquella zona donde se desarrollan simultáneamente diversas actividades comerciales, económicas, residenciales y de servicios, principalmente de cobertura municipal. Entre los usos comerciales y de servicios se encuentran aquellos que por su bajo impacto ambiental son compatibles con la vivienda como las tiendas, droguerías, papelerías, fotocopiadoras, fruterías, cafeterías, misceláneas, zapaterías, oficinas de profesionales y consultorios, otros servicios como peluquerías, lavanderías, confecciones, calzadas, artículos de cuero, billares, clubes sociales, hoteles y supermercados. Este tipo de actividades no se presentan concentradas sino que generalmente se desarrollan en diversos sectores, principalmente sobre las vías principales o estructurantes. Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo. Los usos son los siguientes:

- **Uso principal:** residencial,
- **Usos compatibles:** comercial de bajo impacto ambiental y urbanístico como tiendas, droguerías, papelerías, fruterías, misceláneas, zapaterías, consultorios y peluquerías, comercial Grupo II que tienen un moderado impacto ambiental y urbanístico como confecciones, calzado, artículos de cuero, ferreterías, electrodomésticos, oficina de profesionales, consultorios, centros de capacitación, tipografías y agencias bancarias y también institucional.
- **Usos condicionados:** comercio de Grupo III como bares, discotecas, reparación y lavado de vehículos, moteles, estaciones de servicio y ventas de maquinaria pesada.
- **Uso prohibido:** industrial.

**ARTÍCULO 128. Zona de Actividad Institucional (ZAI)** Estas zonas están definidas para el mantenimiento, conservación y reorganización espacial de uso institucional y es inminente la intervención para su actualización y cumplimiento del NSR-98 Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo. Los usos son los siguientes:

---

- 
- **Uso principal:** institucional.
  - **Uso compatible:** ninguno.
  - **Uso condicionado:** comercial estacionario.
  - **Uso prohibido:** residencial e industrial.

**ARTÍCULO 129. Zona de Actividad Múltiple Recreativa (ZAMR)** En estas zonas se puede desarrollar la recreación activa y pasiva, los usos complementarios y compatibles con estas actividades, complementando la deficiencia de espacio público presentada en el área urbana, a través de la utilización de terrenos baldíos ubicados en diferentes sectores dejados por los procesos de urbanización en diferentes barrios y terrenos perimetrales del casco urbano.

La recreación activa o deportiva está compuesta por todos los equipamientos recreativos activos, parques deportivos, canchas múltiples, polideportivos y demás escenarios para recreación activa, donde se permitirá desarrollar usos compatibles a estas actividades como parqueaderos, comercio menor, oficinas y toda la infraestructura necesaria para este tipo de eventos. Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo.

En la recreación pasiva o cultural se desarrollarán actividades recreativas pasivas o culturales como teatro al aire libre, conciertos, exposiciones de arte, y ferias educativas, agropecuarias con su respectiva adecuación y dotación. Se incluye igualmente los usos complementarios.

- **Uso principal:** recreación activa y pasiva.
- **Uso compatible:** deportiva.
- **Uso condicionado:** comercial estacionario.
- **Uso prohibido:** residencial, comercial e industrial.

**ARTÍCULO 130. Zona Industrial (ZI)** Esta zona se establece fuera del perímetro urbano cerca de la vía que conduce al centro poblado la Aurora, en esta se establecerá una industria menor de bajo impacto, relacionada con la explotación de materia prima, fabricación, manufacturación y transformación de productos. Los usos son los siguientes:

---

- 
- **Uso principal:** industrial.
  - **Uso compatible:** ninguno.
  - **Uso condicionado:** comercial estacionario.
  - **Uso prohibido:** residencial y comercial

**ARTÍCULO 131. Zona de Protección y Conservación Ambiental (ZPCA)** Son zonas que por presentar amenaza por remoción en masa por inestabilidad y por inundación, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo. Los usos son los siguientes:

- **Uso principal:** protección y conservación.
- **Uso compatible:** investigación.
- **Uso condicionado:** turismo ecológico.
- **Uso prohibido:** residencial, comercial e industrial

**ARTÍCULO 132. Zona de Expansión Urbana 1 y 2 (ZEU)** Estas áreas están ubicadas, una en la salida hacia el municipio de cunday y la otra entre los barrios Higinio Patiño y Jorge Eliécer Gaitan en las zonas determinadas en **el mapa de aptitud urbanística (anexo 24) como estables** y en donde se pueden desarrollar proyectos de vivienda masivos, debe dotarse en el corto plazo de los servicios publico domiciliarios Ver anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo. Los usos son los siguientes:

- **Uso principal:** residencial, comercial de bajo impacto ambiental y urbanístico como tiendas, droguerías, papelerías, fruterías, misceláneas, zapaterías, consultorios y peluquerías.
  - **Uso compatible:** comercial Grupo II que tienen un moderado impacto ambiental y urbanístico como confecciones, calzado, artículos de cuero, ferreterías, electrodomésticos, oficina de profesionales, consultorios, centros de capacitación, tipografías y agencias bancarias y también institucional.
  - **Uso condicionado:** comercio de Grupo III como bares, discotecas, reparación y lavado de vehículos, moteles, estaciones de servicio y ventas de maquinaria pesada.
  - **Uso prohibido:** industrial.
-

**ARTÍCULO 133. TRATAMIENTOS SUELO URBANO CABECERA MUNICIPAL.**

Los tratamientos que se plantean para el suelo urbano de la Cabecera Municipal del Municipio de Villarrica se observan en el Anexo 36, Mapa de Tratamientos Cabecera Municipal y se describen así:

- **T D R U** Tratamiento de Desarrollo Residencial Urbano
- **T C U** Tratamiento de Consolidación Urbana
- **T M I** Tratamiento de Mejoramiento Integral
- **T R U** Tratamiento de Renovación Urbana
- **T C** Tratamiento de Conservación

**ARTÍCULO 134. TRATAMIENTO DE DESARROLLO RESIDENCIAL URBANO**

**(TDRU)** Es aquella área del Municipio donde se pueden desarrollar proyectos de construcción inmediata de vivienda en el corto plazo, el uso principal será residencial y se podrá establecer la vivienda de interés social para el suplir el déficit de vivienda en el corto plazo y comprende el sector denominado de expansión urbana. Es importante realizar un plan parcial que permita la construcción de las viviendas teniendo en cuenta los objetivos, alcances y metas, ver Anexo 36, Mapa de Tratamientos Cabecera Municipal.

**ARTÍCULO 135. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA (TCU).**

Estas áreas presentan las mejores condiciones de estabilidad, son urbanizables y están dotadas de servicios públicos e infraestructura vial, el uso principal será para vivienda la cual puede ser compatible con usos múltiples y actividades complementarias no contaminantes donde se podrá realizar un comercio complementario con la vivienda. Comprende los sectores de la calle 1ª y calle 2ª con carrera 3ª y carrera 3ª con calles 3ª, 4ª, 5ª y 6ª por la carrera 2ª y desde la calle 8ª hasta la salida al municipio cunday en el barrio Higinio Patiño ; ver Anexo 37, Mapa de Tratamientos Cabecera Municipal.

**ARTÍCULO 136. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI).**

Son áreas de la Cabecera Municipal que presentan procesos de inestabilidad potencial y en donde se deben realizar obras de drenaje que mitiguen los impactos producidos, además presenta desarrollo incompleto, malla vial incompleta, falta de mejor equipamiento, legalización de predios y deterioro de las viviendas; ver Anexo 36, Mapa de Tratamientos Cabecera Municipal.

**ARTÍCULO 137. TRATAMIENTO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN (TPC).**

Son aquellas áreas de la Cabecera que deben ser protegidas porque presentan problemas de inestabilidad e inundación y también comprende las áreas de espacio público como parques, canchas, zonas verdes y las áreas aledañas al perímetro urbano, ver Anexo 36, Mapa de Tratamientos Cabecera Municipal.

---

---

## CAPÍTULO XI

### REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 138. REGLAMENTOS, INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO Y CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.** Para los reglamentos e intensidades de uso del suelo se debe regular su uso y ocupación, clasificando las actividades a desarrollar y dando prioridad mediante la clasificación de los usos en: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso Prohibido.

La clasificación de las edificaciones por su uso está dada por los usos permitidos como se establecen de la siguiente forma:

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

**ARTÍCULO 139. REGULACIÓN DE LOS USOS SEGÚN LA ZONA Y AUTORIZACIONES DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Los usos permitidos estarán regulados, de acuerdo a la zona en que se localice el predio.

- Los usos institucionales deben cumplir con las normas vigentes a escala nacional o departamental sobre salud, educación, seguridad, recreación, abastecimiento, transporte, y los proyectos deben ser estudiados por la oficina de planeación Municipal.
  - Para adelantar intervenciones mayores en inmuebles o construirlos con usos institucionales, deben tener estudio previo aprobado por planeación municipal, del impacto Urbanístico sobre el sector en que se localizan o localizarían y acogerse a las normas generales y específicas de la zona.
-

- Los usos relacionados con el abastecimiento y el transporte además deben obtener el visto bueno de la oficina de planeación previa presentación del estudio de impacto ambiental y urbanístico sobre el sector en que se localizan.
- Cualquier uso permitido que cause molestias a los vecinos por ruidos como música a alto volumen, olores, basuras o que funcione contraviniendo las normas establecidas, debe ser denunciado por la ciudadanía ante la administración municipal quien tomara las medidas correctivas del caso.

Para obtener licencia de funcionamiento se debe cumplir ante la oficina de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

- Formato oficial con la solicitud explicativa del tipo de Uso a desarrollar.
- Paz y salvo del impuesto predial respectivo.
- Si el solicitante no fuere el propietario, la autorización del propietario para el uso propuesto.
- Que el uso sea consecuente con la zonificación hecha para el Esquema de Ordenamiento.

**ARTICULO 140. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS SEGÚN EL USO COMERCIAL GRUPO 1.** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda, no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicio de consumo domestico requeridos por la comunidad residente de un sector.

- Locales comerciales con usos como: tiendas droguerías papelerías fotocopiadoras, fruterías heladeras cafeteras, misceláneas y productos lácteos.
- Taller de servicio como: Zapaterías y publicidad.
- Oficinas de profesionales y consultorios anexos a la vivienda,
- Otros servicios como. peluquerías, salones de belleza tiendas de vídeo, agencias de viajes y lavanderías.

**ARTÍCULO 141. USO COMERCIAL DE GRUPO 2.** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico aunque no requieren de la especialización total de al edificación en que se localizan corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas por la comunidad de una zona urbana es decir aun área mayor al sector.

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

- Venta de servicios como: agencia de viajes aseguradoras, centro de capacitación, tipografías.
- Actividad financiera como. Sucursales y agencias bancarias, cajas de ahorro y corporaciones de ahorro y vivienda.
- Recreación como: Juegos Electrónicos, Billares, salones eventos sociales y clubes sociales.
- Actividad hotelera como hospedajes, apartahoteles y moteles.
- Supermercados, salas de exhibición y ventas de materiales de construcción salas de velación y ventas de ataúdes.

**ARTÍCULO 142. USO COMERCIAL DE GRUPO 3.** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen gran impacto ambiental y urbanístico y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios mediante oferta concentrada de los mismos.

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

- Bares, tabernas, discotecas, servicios automotores (reparación, lavado de vehículos, atención en carcamos)
- Moteles y casas de lenocinio, estaciones de gasolina, venta de maquinaria pesada y partes automotrices.

**ARTÍCULO 143. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y CESION CON ESCRITURA.** Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

- a. **Área tipo 1:** En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.
  - b. **Área tipo 2:** En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano se indica el porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto que equivale a un 60%. El área libre resultante que es del 40% se distribuirá entre las vías internas y las zonas de equipamientos colectivos, teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:
    - Especificaciones de las vías.
    - Distancias entre construcciones no contiguas.
  - c. **Área tipo 3:** En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo.
-

---

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

**ARTÍCULO 144. CESIONES PARA VÍAS Y CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO.** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

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

Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo y amenaza ni en zonas de protección.

**PARÁGRAFO 1:** La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada.

## **CAPÍTULO XII**

### **REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANÍSTICOS Y PROYECTOS V. I. S.**

**ARTICULO 145. DESARROLLOS URBANÍSTICOS, PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS V.I.S.** Todos los desarrollos urbanísticos deben ser propuestos en la zona residencial, con un loteo mínimo de 72,00 m<sup>2</sup>.

El procedimiento de urbanización para la V.I.S. se llevara de acorde con la necesidad inmediata de solucionar la demanda actual y de vivienda a reubicar por

---

---

estar ubicadas en zonas no permitidas y en alto riesgo por fenómenos naturales, utilizando los espacios vacíos de manzanas y la zona de desarrollo.

**PARAGRAFO 1.** La Cabecera Municipal presenta zonas que están en proceso de consolidación o desarrollo. Y son lo suficientemente amplias en área para suplir la demanda de vivienda de Interés Social y demás usos.

**ARTICULO 146. PROCEDIMIENTOS PARA LOTEOS Y NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS.** El proceso de desenglobe de un terreno se realizara teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**a. Tamaño del Lote:**

- El tamaño mínimo de lote para vivienda de Interés Social es de 6 m. frente x 12 m. de fondo (72 m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para vivienda Bifamiliar es de 8 m. de frente X 20 m. de Fondo (160m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para edificación de 3 pisos 9 m. de frente x 20 m. de fondo (190m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para urbanización es de 1.000 m<sup>2</sup>.

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

**a. Densidad Máxima:** EL índice de densidad Residencial se dará por la aplicación del índice de habitabilidad, el equipamiento comunal y volumétrico permitido:

Índice de habitabilidad:    30 m<sup>2</sup> para viviendas de una alcoba.  
    60 m<sup>2</sup> para viviendas de dos alcobas.  
    90 m<sup>2</sup> para viviendas de tres alcobas

**b. Equipamiento Comunal:** Todo proyecto urbanístico de vivienda debe prever con carácter obligatorio un área para equipamientos de 10 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de área construida, se destinara en su orden para Uso recreativo, Espacio público, Educativo, asistencial, administrativo, estas áreas de actividad comunal tendrán tratamiento de bienes comunes, en los términos de la ley 182 de 1948.

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

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

---

- Lote de vivienda de interés Social: índice máximo de ocupación 63 m<sup>2</sup>.
- Lote de vivienda Bifamiliar: Índice máximo de ocupación 115 m<sup>2</sup>.
- Lote de edificación de 3 pisos: Índice máximo de ocupación 125 m<sup>2</sup>.
- Lotes para Urbanizar: índice máximo de construcción 60% del lote.

Todo espacio o área creada dentro de la vivienda o cualquier tipo de construcción debe estar iluminado y ventilado directamente, solo los baños pueden tener ventilación por medio de ductos o buitrones.

**e. Índice máximo de construcción:** Es la resultante correcta de la aplicación de normas como alturas, empalmes aislamientos, retrocesos, dimensiones de lote, bonificaciones y equipamiento comunal.

- Vivienda de interés social el índice máximo de construcción será de 130 m<sup>2</sup>.
- Vivienda Bifamiliar índice máximo de construcción 240 m<sup>2</sup>, edificaciones hasta tres pisos 380 m<sup>2</sup>

Para lotes demasiado irregulares de acuerdo a la tipología anterior se establecería el porcentaje, para el índice máximo de construcción.

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

Los antejardines son áreas verdes arborizadas o con jardín, que deben ser mantenidas como tal y en las dimensiones que resulten de los aislamientos y secciones o las dimensiones aprobadas en las urbanizaciones respectivas. No pueden encerrarse, construirse ni cubrirse.

Se permite su adecuación parcial para acceso vehicular al predio y parqueo temporal.

Para plantear parqueo en el antejardin debe contar con una dimensión no menor a 5 metros de profundidad a partir del área para el andén. El área adecuada para el efecto, debe tener zona dura arborizada.

En caras de manzanas no consolidadas es decir donde el 60% de sus fachadas no están construidas de forma consolidada, los predios a construir tendrán que dejar un aislamiento de 3 metros que se constituirá en antejardines

En las manzanas consolidadas el centro de las mismas que no estén construidas, serán cesiones comunales de uso privado.

**g. Revegetalización Obligatoria:** La reforestación de estas zonas debe ser orientada y coordinada por la UMATA que es el ente municipal capacitado para determinar técnicamente el proceso que se debe seguir:

Ésta se aplicara en los bordes de quebradas, nacederos, descoles de alcantarillado, escorrentías de aguas, antejardines, parques, plazoletas, zonas verdes.

**h. Altura máxima:** La altura máxima será de tres pisos. Y cada piso no superior a 3.0 m. para lotes que tengan un frente mínimo de 9.0 m. Edificaciones con frente de lote menor a 9.0 m podrán construir hasta una altura máxima de dos pisos, cada piso no superior a 3.0 m. , para cualquiera de estos casos la pendiente de cubierta no mayor al 35% para establecer las alturas de cumbreras máximas.

**i. Aislamientos:** Para vivienda de interés social aislamiento mínimo posterior de 3.0 m. x 3.0 m.

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

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

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

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

---

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

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

**m. Cerramientos y Culatas:** No se permiten cerramientos en parques ni zonas verdes, en las calles se prohíbe el uso de talanqueras o de cualquier otro cerramiento que impida el libre tránsito de los peatones y vehículos.

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

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

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

---

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

**p. Estacionamiento en espacio público:** Se prohíbe el parqueo sobre las calles y los alrededor de parques y plazas

**q. Sistemas constructivos:** Como requisito para las licencias de construcción se exigirá planos estructurales con cálculos basados en el código de sismoresistencia NSR-98, firmados por un ingeniero calculista y planos arquitectónicos firmados por un arquitecto.

**r. Preservación del Patrimonio Local Mueble e Inmueble:** Para las construcciones nuevas o antiguas que deseen conservar la tipología de arquitectura colonial o tradicional en madera, podrá concertar con Planeación Municipal, los beneficios especiales de tipo tributario que compense en parte los sobre costos que estas edificaciones generen comparándolas con las construcciones de arquitectura convencional. Se debe conservar y mantener los monumentos, archivos eclesiásticos, municipales y edificios como la Alcaldía, concertada y acorde con los monumentos nacionales.

Cualquier intervención tiene que hacerse por personas avaladas por el Ministerio de Cultura, con Experiencia en Restauración.

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

## **CAPÍTULO XIII**

### **NORMAS TÉCNICAS GENERALES PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 147. REQUISITO DE CUMPLIMIENTO.** Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal del municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.

**ARTÍCULO 148. MAMPOSTERÍA.** El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

86

Municipio y a la vez ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1997 y al Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistente).

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

**ARTÍCULO 149. EXCAVACIONES.** Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá realizar a sus expensas la subcimentación de las construcciones respectivas.

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

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

**ARTÍCULO 150. REGLAMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA PARA CIMENTACIONES.**

**a. Fundaciones de muros de carga:** La fundación de los muros de carga y de los muros perimetrales consistirá como mínimo en una zapata contigua de concreto ciclópeo con las siguientes dimensiones:

Ancho:        0.60 m.  
Altura:        0.40 m.

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

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

Ancho:        0.30 m.  
Altura:        0.30 m.

**c. Concreto Ciclópeo:** El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:

---

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

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

- Dimensiones mínimas:

Ancho: espesor del sobrecimiento o del muro.

Altura: 0.20 m.

- Armadura mínima:

Cuatro varillas de 3/8 "

Flejes de 1/4 " cada 0.20 m.

- El concreto de la viga debe ser en proporción 1:2:3.
- La viga se construirá apoyada en el cimiento, si la altura del sobrecimiento es menor o igual a 4 veces su espesor.
- La viga se construirá apoyada en el remate superior del sobrecimiento si la altura de este es mayor a 4 veces su espesor. En este caso la viga tendrá el ancho del sobrecimiento.

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

**1. Materiales:** Ladrillo o bloque de cemento, macizos.

**2. Espesores mínimos:**

- Igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.
  - Igual a 2 veces el espesor del muro soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.
  - Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 metros, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.
-

- 
- La porción del sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:
    - Revoque con mortero que incluya impermeabilizante integral.
    - Aplicación de recubrimiento bituminoso.
    - Revoque con mortero de muy buena calidad, según las recomendaciones.

#### **ARTÍCULO 151. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE MUROS.**

##### **a. Espesor de los muros:**

- Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 m. sin incluir el revoque.
- Los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 m. con vigas de amarre y columnas.

##### **b. Longitudes, altura y confinamiento:**

- Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.50 m.
- La altura máxima de entrepisos no excederá de 3.00 m.
- Las aberturas en los muros confinados de carga y transversales que hagan parte del sistema de resistencia sísmica, deben cumplir:

##### **c. Pega de ladrillos o bloques:**

- Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.
  - El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1: 3.
  - La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.
  - Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cm., aproximadamente.
  - La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible en ángulo recto.
-

---

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

El dintel tendrá las siguientes características:

- Ancho: igual al ancho del muro.
- Altura: 0.20 m.
- Armadura: 4 varillas de 3/8 “
- Flejes: ¼ “ cada 0.15 m.

#### **ARTÍCULO 152. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.**

**a. Vigas de amarre:** Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

- En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entrepiso.
- En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
- A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 m.
- Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

**b. Materiales:**

- Concreto: 1:2:3
- Armadura mínima: 4 varillas de ½ “ en toda la longitud.
- Flejes: ¼ “ cada 0.15 m.

**c. Dimensiones mínimas:**

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

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

**d. Columnas de amarre:**

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

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

**a. Materiales:**

- Concreto 1: 2: 3.
- Armadura mínima: 4 varillas de ½ “ en toda su longitud.
- Flejes: ¼ “ cada 0.15 m.

**b. Dimensiones mínimas:**

- Paralela al muro: 0.20 m.
  - Perpendiculares al muro: Espesor del muro.
  - Se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.
  - La armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre superior, así como con las vigas intermedias con las cuales se intercepta.
  - En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90° .
-

- 
- El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de construidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

**ARTÍCULO 153. PISOS.** Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

**ARTÍCULO 154. ENTREPISOS.** Podrán construirse en madera, prefabricados de concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

**a. Entrepisos de madera:** se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos:

- Dar arriostamiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de un metro.
- Anclar las vigas de madera a la viga de amarre, la madera deberá ser inmunizada.

**b. Entrepisos en concreto:** Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

Los entrepisos de prefabricados de concreto o de concreto reforzado vaciado en sitio se construirán monolíticamente con la viga de amarre de los muros de carga del primer piso. El diseño y construcción estarán de acuerdo con un plano detallado firmado por un Ingeniero Civil y aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 155. TECHOS.** La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que el producirá un temblor en dirección perpendicular a su plano.

**ARTÍCULO 156. ILUMINACION Y VENTILACION.** Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón, comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal.

---

---

Para los cuartos de baño se aceptará una ventilación por medio de un buitrón cuya área libre no podrá ser menor de 0.30 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no exista otra alternativa de diseño.

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

**ARTÍCULO 157. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES.** la altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.40 m.; la altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.60 m..

## **CAPÍTULO XIV**

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

**ARTÍCULO 158. NORMAS BASICAS A SEGUIR.** Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de Fontanería.

**ARTÍCULO 159. REDES DE AGUA POTABLE.** Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

**ARTÍCULO 160. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

**ARTÍCULO 161. SUMINISTRO PRIVADO.** Cuando no exista sistema de suministro público de agua, o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el

---

uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicio de la autoridad sanitaria.

**ARTÍCULO 162. CONCESIÓN DE AGUAS.** De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional del Tolima, CORTOLIMA, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

**ARTÍCULO 163. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGÜE.** Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas residuales. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente ni inferior a 25 cm. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cm.

**ARTÍCULO 164. ELEMENTOS ESTRUCTURALES.** Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo - resistentes, Decreto 1400 de 1984.

**ARTÍCULO 165. SISTEMA DE DESAGÜE.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale las Empresas Públicas Municipales.

**ARTÍCULO 166. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO.** Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 167. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS DESAGÜES.** Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno.

---

**ARTÍCULO 168. CRUCE DE TUBERÍAS.** Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cm., entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

**ARTÍCULO 169. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.** Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45°. La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1%. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cm. ( 3"), la pendiente mínima de estos será de 2%.

Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

**ARTÍCULO 170. RELLENO DE ZANJAS.** No se procederá al relleno de las zanjias mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

**ARTÍCULO 171. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO.** El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- La conexión se hará en forma de YE, en dirección de la corriente, cuando el diámetro del colector sea menor de 45 cm. En caso de ser mayor , podrá hacerse a 90° .
  - La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estanca.
  - La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1% y el 10%.
  - El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad mayor de 80 cm.
-

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

#### **ARTÍCULO 172. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.**

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

**ARTÍCULO 173. APARATOS DE FONTANERÍA.** El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionales al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación:

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

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

**b. Oficinas y locales para comercio:** En cada local con área de hasta 60 m<sup>2</sup> se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.

En locales con área mayor de 60 m<sup>2</sup>, se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo al TÍTULO III, norma ICONTEC 1500.

---

---

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

**ARTÍCULO 174. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.**

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

**ARTÍCULO 175. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.** Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento del Tolima, deben cumplir con los requisitos establecidos por ELECTROLIMA. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

**ARTÍCULO 176. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.** La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor. La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por ELECTROLIMA, a cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 177. INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION.** Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio.

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

---

---

CAPÍTULO XV

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

**ARTÍCULO 178. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES.** A partir de la fecha toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de Permiso de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

**ARTÍCULO 179. DE LAS LICENCIAS.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

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

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

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

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

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

---

---

para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

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

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

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

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

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
  - Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
  - Copia de recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
  - Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
  - La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
  - La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
  - La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejara constancia en el acto que resuelva la licencia.
-

---

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

- Tres (3) juegos de las memorias de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y los estudio geotécnicos y de suelo que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, en conformidad con las Normas de Construcción Sismoresistentes vigentes al momento de la solicitud, es especial las contenidas en el Capítulo A.11 del Decreto 33 de 1998.
- Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico, firmado por un arquitecto.
- Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

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

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

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

**k. Transito de normas de construcción sismorresistentes:** Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

100

construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

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

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

- Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
- Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
- Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

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

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

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

---

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

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

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

**p. Reconocimiento de Construcciones:** Reparto de las licencias de los proyectos de las entidades estatales. Las solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del Municipio, distrito, asociación o convenio.

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

---

---

amplia circulación en el municipio o distrito correspondiente por radio y por publicación en cartelera municipal.

## **CAPÍTULO XVI**

### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 180. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.** La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones del Decreto 0525 de 1982 o Código Departamental de Policía, TÍTULO VI, Capítulo XIII.

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

**ARTÍCULO 181. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El permiso o licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y será sancionada de conformidad al artículo 125 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía), sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones específicas que en caso contiene el Capítulo XIII del Libro I del Código Departamental de Policía.

**ARTÍCULO 182. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES.** Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera:

- Por primera vez, con suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 3 a 6 meses, según la gravedad de la falta.
-

- Por segunda vez, con la suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 6 meses a una año, según la gravedad de la falta, y notificación a la Secretaría de Planeación Departamental.
- Por tercera vez, con la cancelación del Registro Profesional Municipal y notificación al respectivo Consejo Profesional que haya expedido la matrícula. En este caso podrá solicitarse nueva inscripción transcurridos 3 años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

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

**ARTÍCULO 183. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.** Los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan la sanciones respectivas.

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

**ARTÍCULO 184. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES.** A partir de la sanción del presente Acuerdo, no podrá construirse sobre colectores por considerarse estos como parte del espacio público. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ampliarse y solamente se autorizarán reparaciones menores para mantenimiento, en caso de ser necesario. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 metros, dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 185. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.** El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 186. AREAS DE CESIONES.** Toda urbanización que se adelante, cederá al municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30 % del área

---

bruta del lote, con destino a espacio público. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predios de menor extensión al anotado, en zonas consolidadas, de expansión o por consolidación en la zona urbana, pagarán en dinero en compensación el equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la administración municipal.

## **CAPÍTULO XVII**

### **PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 187. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Son instancias de gestión del Plan:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- El Consejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

**ARTÍCULO 188. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.** Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

**ARTÍCULO 189. LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- Licencia de construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
  - Licencias de demolición de edificaciones.
-

- Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**ARTÍCULO 190. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia expedido por la Cámara de Comercio.

**PARÁGRAFO.** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Secretaría de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carné para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**ARTÍCULO 191. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La Secretaría de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTÍCULO 192. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTÍCULO 193. POLIZA DE ESTABILIDAD.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

---

**ARTÍCULO 194. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.**

Todo urbanizador o constructor está obligado a observar los siguientes aspectos:

- Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
  - Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de las vías.
  - Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
  - El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
  - Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
  - Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORTOLIMA, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.
  - Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas del presente Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
  - Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
  - Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
-

- 
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación.
  - Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional del Tolima (CORTOLIMA), sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
  - Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 195. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio; para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

Los diseños de vías para las nuevas urbanizaciones se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización. Y los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 196. SANCIONES.** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
  - Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva
-

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

108

---

licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

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

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

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

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

---

**ARTÍCULO 197. REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES.** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTÍCULO 198. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 199. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.** El Consejo Municipal determinará y reglamentará, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**ARTÍCULO 200. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTÍCULO 201. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.** El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

---

**ARTÍCULO 202. DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN.** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTÍCULO 203. EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio; en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTÍCULO 204. COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTÍCULO 205. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTÍCULO 206. ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS.** Deberán integrarse al ritmo existente de vanos ya sea de manera vertical u horizontal, sin alterar el mismo, dejando libre el zócalo. No podrán cubrir elementos constructivos ni decorativos permitiéndose solo en el primer piso. En todas las edificaciones se permiten únicamente avisos de identificación de locales, a razón de máximo uno por cada local. Cuando éste se encuentra en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso.

---

**ARTÍCULO 207. AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED.** Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse solo en primeros pisos.

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

**ARTÍCULO 208. OTROS AVISOS NO PERMITIDOS.** No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las empresas de servicios públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público urbano. Igualmente sé prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

**ARTÍCULO 209. PARASOLES O MARQUESINAS.** Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles, que alteren el orden original y composición de las mismas.

**ARTÍCULO 210. ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.** Para todas las edificaciones de Valor Cultural, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos debe estar debidamente justificado y su reemplazo deberá hacerse teniendo en cuenta las especificaciones, materiales y tipologías originales.

---

---

CAPÍTULO XVIII

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

**ARTÍCULO 211. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.**

Corresponde a la Alcaldía Municipal de Villarrica, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

- La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.
- Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el Área de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.
- Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.
- Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Área de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

**ARTÍCULO 212. FACULTADES ESPECIALES.** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**ARTÍCULO 213. APROBACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POR PARTE DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL TOLIMA - CORTOLIMA.**

La aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villarrica, por parte de CORTOLIMA, esta registrada con la Resolución No. \_\_\_\_\_, y con fecha \_\_\_\_\_.

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLARRICA - TOLIMA**

113

---

**ARTÍCULO 214. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

Expedido en el Municipio de Villarrica a los                      del mes de                      de  
2003.

**PRESIDENTE**  
CONCEJO MUNICIPAL DE VILLARRICA

**VICEPRESIDENTE**  
CONCEJO MUNICIPAL DE VILLARRICA

**SECRETARIO**  
CONCEJO MUNICIPAL DE VILLARRICA

---