

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO DE ROLDANILLO

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(PROYECTO DE ACUERDO No. DEL 2000)

NOVIEMBRE DE 2000

PROYECTO DE ACUERDO No. Del 2000
(Agosto del 2000)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El Honorable Concejo Municipal de Roldanillo Valle del Cauca, en sus facultades legales y especialmente las que confiere el Artículo 313 de la Constitución Nacional, Ley de Ordenamiento Territorial (L.388/97 – Decreto 879/99), Ley de Régimen Municipal (L.136/94), Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (L. 152/94), Ley del Medio Ambiente (L. 99/93), Ley de Presupuesto (L.60/93), Ley de Reforma Urbana (L.9/89), Ley de Servicios Públicos Domiciliarios (L. 142/94), Ley de Desarrollo Agropecuario (L. 101/93), Ley de seguridad Social (L. 100/93), Ley de Mecanismos de participación Ciudadana (L.134/94)

CONSIDERANDO:

Que el proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

Que 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 Básico de Ordenamiento Territorial Municipal PBOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, PBOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se 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 P.B.O.T.M.

Que por los anteriores considerandos se hace necesario adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.

ACUERDA:

ARTICULO 1 o: Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Roldanillo, consignado en los siguientes: títulos, capítulos, artículos y párrafos; integrando así mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan a continuación.

DOCUMENTO I

DIAGNOSTICO

- 1. SUBSISTEMA ADMINISTRATIVO**
- 1.1 LOCALIZACIÓN**
- 1.2 Antecedentes Históricos
- 1.3 División Política Municipal
- 1.3.1 Area Urbana
- 1.3.2 Area Rural
- 1.4 JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL**
- 1.4.1 Límites Cabecera Municipal
- 1.4.2 Límites Municipales
- 1.4.3 Precisiones sobre los Límites
- 1.5 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA**
- 1.5.1 Servicios de la Administración Municipal
- 1.5.2 Seguridad Ciudadana y Autoridades de Policía
- 1.5.3 Notariado y Registro de Instrumentos Públicos
- 1.5.4 Registraduría del Estado Civil
- 1.5.5 Servicio de Salud Municipal
- 1.5.6 Administración de Justicia
- 2. SUBSISTEMA BIOFISICO**
- 2.1 CARACTERISTICAS CLIMATICAS**
- 2.1.1 Elementos Locales del Clima
- 2.1.2 Valores Característicos
- 2.1.3 Clasificación y Zonificación Climática
- 2.2 RECURSOS HIDRICOS**
- 2.2.1 Hidrografía
- 2.2.2 Unidades Hidrográficas del Municipio de Roldanillo
- 2.2.3 Usos del Agua
- 2.2.4 Balance Hídrico

- 2.3 GEOLOGIA DEL MUNICIPIO DE ROLDANILLO**
- 2.3.1 Geología Regional
- 2.3.2 Geología Estructural
- 2.3.3 Geología Histórica
- 2.4 ANALISIS GEOMORFOLOGICO**
- 2.4.1 Orientación General
- 2.4.2 Rasgos Geomorfológicos de la Zona de Ladera
- 2.4.3 Montañas y Colinas Estructurales
- 2.4.4 Rasgos Geomorfológicos de la Zona Plana
- 2.5 LOS SUELOS DEL MUNICIPIO DE ROLDANILLO**
- 2.5.1 Generalidades
- 2.5.2 Suelos de Ladera
- 2.5.3 Suelos en la Zona Plana
- 2.5.4 Erosión
- 2.5.5 Contaminación del Suelo
- 2.5.6 Cobertura y Uso
- 2.6 EVALUACION DE AMENAZAS**
- 2.6.1 Componente Rural
- 2.6.2 Amenazas Naturales y Antrópicas
- 2.6.3 Matriz de Amenazas en el Area Urbana
- 2.6.4 Matriz de Amenazas en el Area Rural
- 2.6.5 Vulnerabilidad Area Urbana
- 2.6.6 Vulnerabilidad Area Rural
- 2.6.7 Riesgo
- 2.7 FLORA Y FAUNA**
- 2.7.1 Flora
- 2.7.2 Fauna
- 3. SUBSISTEMA ECONOMICO**
- 3.1 SISTEMA DE PRODUCCION**
- 3.2 ZONAS DE PRODUCCIÓN**
- 3.2.1 Areas de Producción de Frutas y Hortalizas
- 3.2.2 Areas de Producción Agrícola – Cinturón Cafetero
- 3.2.3 Areas de Producción Ganadera
- 3.2.4 Areas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales y las Fuentes Hídricas
- 3.2.5 Areas de Recuperación de Suelos
- 3.2.6 Areas de Bosque Comercial Asociados
- 3.2.7 Areas de Producción Agroindustrial
- 3.2.8 Areas sin Restricciones
- 3.2.9 Areas con Restricciones
- 3.3 DIMENSION ECONOMICA EN EL SECTOR URBANO**
- 3.4 DIMENSION ECONOMICA EN EL SECTOR RURAL**
- 3.5 DIMENSION CULTURAL**
- 3.6 USOS DEL SUELO**
- 3.6.1 Zona de Ladera
- 3.6.2 Zona Plana
- 3.6.3 Conflictos de Usos de Suelo
- 3.6.4 Sistemas de Producción en el Municipio

- 4. SUBSISTEMA SOCIAL**
- 4.1 SITUACION SOCIAL**
- 4.1.1 Acueducto y Alcantarillado
- 4.2 SITUACION ECONOMICA**
- 4.3 DEMOGRAFIA**
- 4.3.1 Aspectos Socio demográficos
- 4.3.2 Delimitación y Areas de Expansión Urbana
- 4.3.3 Aspectos Demográficos
- 4.3.4 Area y Población ajustada 1999
- 4.3.5 Distribución por Edad y Sexo
- 4.3.6 Gráfico Poblacional
- 4.3.7 Natalidad
- 4.3.8 Mortalidad
- 4.4 GRUPOS ETNICOS**
- 4.4.1 Distribución Histórica de la Población
- 4.5 VIVIENDA**
- 4.5.1 Estratificación Urbana
- 4.5.2 Tipos de Vivienda
- 4.5.3 Nivel de Consolidación
- 4.6 PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO Y ARQUITECTONICO**
- 4.7 OTRAS SITUACIONES SOCIOECONOMICAS**
- 4.7.1 Empleo
- 4.7.2 Pobreza
- 4.7.3 Desviación social
- 4.7.4 Organización y Participación Social
- 4.7.5 Los Actores Sociales
- 4.7.6 Organización Comunitaria
- 4.8 INFRAESTRUCTURA**
- 4.8.1 Servicios Públicos
- 4.8.2 Los Servicios Sociales
- 4.8.3 La Salud
- 4.8.4 Morbilidad
- 4.9 EDUCACION**
- 4.9.1 Pre escolar
- 4.9.2 Educación Básica Primaria
- 4.9.3 Educación Secundaria
- 4.9.4 Educación Superior
- 4.10 CULTURA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**
- 4.10.1 Recreación y Deporte
- 4.10.2 Relación Escenarios Deportivos
- 4.10.3 Masificación Deportiva
- 4.10.4 Capacitación
- 4.10.5 Deporte y Salud
- 4.10.6 Talentos
- 4.10.7 Elite
- 4.10.8 Infraestructura de Escenarios
- 4.10.9 Recreación

- 4.10.10 Talento Humano
- 4.10.11 Necesidades
- 4.10.12 Eventos
- 4.11 SERVICIOS DOMICILIARIOS**
- 4.11.1 Servicios Públicos
- 4.11.1.1 Acueducto
- 4.11.1.2 Abastecimiento de Agua
- 4.11.1.3 Alcantarillado
- 4.11.1.4 Aseo Público
- 4.11.1.5 Energía Eléctrica
- 4.11.1.6 Cobertura de Comunicaciones
- 4.11.1.7 Antena Parabólica
- 4.11.1.8 Gas Domiciliario
- 4.12 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS O EQUIPAMIENTOS**
- 4.12.1 Plaza de Mercado
- 4.12.2 Matadero
- 4.12.3 Cementerio
- 4.12.4 Culto
- 4.12.5 Bomberos y Entidades de Socorro
- 4.12.6 Servicios Administrativos
- 4.12.7 Seguridad Ciudadana y Autoridades de Policía
- 4.12.8 Notariado y Registro de Instrumentos Públicos
- 4.12.9 Registraduría del Estado Civil
- 4.12.10 Administración de Justicia
- 4.12.11 Cárcel Nacional de Roldanillo
- 4.13 INFRAESTRUCTURA VIAL**
- 4.13.1 Infraestructura Vial Urbana
- 4.13.2 Infraestructura Vial Rural
- 4.13.2.1 Infraestructura Vial Zona Plana
- 4.13.2.2 Infraestructura Vial Zona de Ladera
- 4.13.3 Medios de Transporte
- 5. SUBSISTEMA FUNCIONAMIENTO ESPACIAL**
- 5.1 RELACIONES ESPACIALES DEL ENTORNO URBANO REGIONAL**
- 5.1.1 Regiones
- 5.1.2 Regiones Geográficas o Naturales
- 5.1.3 Regiones Culturales
- 5.1.4 Regiones Administrativas
- 5.1.5 CVC
- 5.1.6 Relaciones del Entorno Urbano - Rural
- 5.2 ZONIFICACION DEL FUNCIONAMIENTO ESPACIAL**
- 5.2.1 Unidad 1
- 5.2.2 Unidad 2
- 5.2.3 Unidad 3
- 5.2.4 Unidad 4
- 5.2.5 Unidad 5
- 5.2.6 Unidad 6
- 5.3 DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS**

DOCUMENTO II
PROSPECTIVA TERRITORIAL

6. PROSPECTIVA TERRITORIAL

6.1 Determinación de Actores Sociales

6.2 Determinación de Variables Claves

- 6.2.1 Construcción de Escenarios
- 6.2.1.1 Construcción Escenario Tendencial
- 6.2.1.2 Construcción Escenario Deseado
- 6.2.1.3 Construcción Escenario Concertado

6.3 Servicios Básico

- 6.3.1 Acueducto
- 6.3.2 Alcantarillado
- 6.3.3 Residuos Sólidos
- 6.3.4 Sector Justicia y Seguridad Pública
- 6.3.5 Sector Desarrollo Comunitario
- 6.3.6 Entorno Humano
- 6.3.7 Servicios Públicos

6.4 Escenario Propuesto

6.4.1 Componente Rural

- 6.4.1.1 Areas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales
- 6.4.1.2 Areas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico Cultural y Arqueológico
- 6.4.1.3 Areas expuestas a Amenazas y Riesgos
- 6.4.1.4 Sistema de Comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional
- 6.4.1.5 Actividades, infraestructura y equipamentos
- 6.4.1.6 Clasificación del Territorio en suelo urbano de expansión rural
- 6.4.2 Componente Rural
- 6.4.2.1 Uso y Ocupación del Suelo
- 6.4.2.2 Areas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales
- 6.4.2.3 Conjuntos Urbanos, Históricos y Culturales
- 6.4.2.4 Areas expuestas a amenazas y riesgos
- 6.4.2.5 Infraestructura para vías y transporte
- 6.4.2.6 Redes de Servicios Públicos
- 6.4.2.7 La Estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social
- 6.4.2.8 Planes Parciales y Unidades de Actualización Urbanística
- 6.4.2.9 Estrategias de Crecimiento y Reorganización de la Ciudad
- 6.4.2.10 Determinación de las Características de las Unidades de Actuación
- 6.4.2.11 Determinación de las Areas Morfológicamente Homogéneas
- 6.4.2.12 Adopción de directrices y parámetros para los planes parciales
- 6.4.2.13 Definición de los procedimientos e instrumentos de gestión

6.5 COMPONENTE RURAL

- 6.5.1 Ocupación del Suelo
- 6.5.2 Areas expuestas a Amenazas y Riesgos
- 6.5.3 Estudio e Identificación de Amenazas Tectónicas, Geológicas Generales

- 6.5.4 Areas que conforman parte de los Sistemas de aprovisionamiento de los Servicios Públicos y para la Disposición final de Residuos Sólidos y líquidos
- 6.5.5 Areas de Producción Agropecuaria, Forestal y Minera
- 6.5.6 Identificación de Centros Poblados Rurales
- 6.5.7 Conservación de Recursos Naturales y Desarrollo Ambiental
- 6.6 PROGRAMA A MEDIANO Y LARGO PLAZO**
- 6.6.1 Programa de Control y Vigilancia de los Recursos Naturales
- 6.6.2 Programa de Reordenamiento del uso del suelo
- 6.6.3 Programa de Recuperación de suelos
- 6.6.4 Programa de Regeneración natural
- 6.6.5 Recurso Agua
- 6.7 EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACION**
- 6.7.1 Sector Salud
- 6.7.1.1 Salud Area Urbana
- 6.7.2 Sector Educativo
- 6.7.2.1 Educación Urbana
- 6.7.2.2 Programas, Proyectos y Metas
- 6.7.3 Arte y Cultura
- 6.7.4 Recreación y Deporte
- 6.8 Expedición de Normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria ambiental
- 6.8.1 Políticas
- 6.8.2 Objetivos
- 6.8.3 Estrategias
- 6.9 GESTION Y FINANCIACION CON LA FORMULACION Y ADOPCION DE LOS INSTRUMENTOS Y PROCESOS PARA LA IMPLEMENTACION DEL PBOTM**

DOCUMENTO III

- 7. PROYECTOS**
- 7.1 RECURSOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE**
- 7.2 CAPACITACION Y DESARROLLO SOCIAL**
- 7.3 AGROINDUSTRIA**
- 7.4 SERVICIO DE APOYO A LA PRODUCCION**
- 7.5 INVESTIGACION AGROPECUARIA**
- 7.6 PLANEACION AGROPECUARIA**
- 7.7 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE**
- 7.8 DESARROLLO SOCIAL**
- 7.9 AGRICULTURA COMERCIAL**
- 7.10 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS**
- 7.11 SEGURIDAD SOCIAL**
- 7.12 SEGURIDAD PUBLICA**
- 7.13 DESARROLLO URBANO**
- 7.14 PROYECTOS INSCRITOS EN EL BANCO DE PROYECTOS Y PROGRAMAS DE INVERSION MUNICIPAL**

DOCUMENTO IV

8.	IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
8.1	IMPLEMENTACION
8.2	PLANEACION Y REGLAMENTACION DEL USO DEL SUELO
8.3	CLASIFICACION DE ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS
8.4	INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO
8.5	PROPUESTA DEL PROYECTDO DE ACUERDO PBOTM
8.6	CONTENIDO DEL PBOTM DE ROLDANILLO VALLE
8.7	PROGRAMA DE IMPLEMENTACION DEL PBOTM
	PROYECTO DE ACUERDO
	GLOSARIO
	BIBLIOGRAFÍA

PARTE I COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: 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.

EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se adelantará 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 público sobre el interés particular
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

NORMAS GENERALES PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRRITORIAL MUNICIPIO DE ROLDANILLO

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I

LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL MUNICIPIO DE ROLDANILLO. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

1. NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan Básico y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano y rural. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles, no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y su propia modificación, sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

Por consiguiente, las normas estructurales del presente Plan Básico de Ordenamiento son entre otras:

- Las que clasifican y delimitan los suelos en urbano, de expansión, rural y protección.
- Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal, y en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
- Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo, por ejemplo los de el capítulo de instrumentos de gestión urbanística.
- Las que establecen directrices y parámetros para la formulación y adopción de planes parciales.
- Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.
- Las que establecen estándares urbanísticos y densidades generales para las zonas homogéneas.

- Las relacionadas con los sistemas estructurantes en el territorio.
- Las relacionadas con la delimitación y la definición de los elementos constitutivos del espacio público municipal

2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, tanto en el suelo urbano como rural, entre otras son:

- Establecen actuaciones y tratamientos para las zonas homogéneas.
- Determinan los procedimientos de parcelación, urbanización y construcción.
- Aquellas que incorporan terrenos al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.
- Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
- Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
- El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral, para las cuales se contemplan normas específicas para adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
- Las que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de los terrenos y a los constructores.

3. NORMAS COMPLEMENTARIAS

Son todas aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general, urbano y rural del Plan Básico de Ordenamiento que deben ser ejecutadas en el corto plazo así como todas aquellas operaciones urbanas específicas y excepcionales de acuerdo a los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanados de las normas urbanísticas generales, entre otras son:

- Las contenidas o relacionadas con el Programa de Ejecución.
- Las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo.
- Las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

PARÁGRAFO: Todo acto administrativo que tenga por objeto revisar, actualizar o modificar una norma urbanística, deberá dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar, para el efecto deberá solicitar concepto al consejo consultivo de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 6. En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicciones en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento de Planeación Municipal, el cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación creadora o aclaratoria de la norma, el Director del Departamento de Planeación Municipal atenderá a las siguientes reglas:

1. Los documentos técnicos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que contienen el Componente general, urbano y rural del mismo son el principio de todas las normas urbanísticas municipales.
2. Cuando el significado de una palabra no se encuentre en la Ley o en los documentos que soportan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dicha palabra se tomara en el sentido que le den profesionales autorizados o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
3. La interpretación de las normas no podrá contradecir o desconocer los objetivos y políticas de desarrollo consagrados en este plan, así como los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia

TÍTULO II

OBJETIVOS Y ACCIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE ROLDANILLO

ARTÍCULO 7. PROPÓSITO DEL DESARROLLO TERRITORIAL MUNICIPAL. El ordenamiento y desarrollo territorial para la ciudad de Roldanillo, tiene como propósito fundamental que durante la vigencia de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Roldanillo se consolide

como una ciudad intermedia en el sector nortevallecaucano, que se caracterice por su liderazgo en la producción, basada en la industria limpia no contaminante, con carácter de exportación bajo procesos que incentiven el uso intensivo y extensivo de tecnología blanda y dura, fortaleciendo el desarrollo e impulso de otros sectores como el de comercio de tipo regional y el sector institucional.

ARTÍCULO 8. OBJETIVOS DE DESARROLLO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ROLDANILLO. Para el logro del propósito de largo plazo enunciado en el artículo anterior, la dinámica de desarrollo del municipio de Roldanillo estará encaminada a:

- Consolidar a Roldanillo como una ciudad intermedia, desarrollada, educada y limpia que cuente con el equipamiento necesario para brindar calidad de vida a sus habitantes.
- Fortalecer a Roldanillo, como municipio núcleo a nivel subregional mediante la eficiencia en la gestión municipal.
- Establecer para el Municipio de Roldanillo un desarrollo sostenible, haciendo posible el cumplimiento de los principios y derechos constitucionales para todos sus habitantes.

ARTÍCULO 9. POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO. Son políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo en el Municipio de Roldanillo las siguientes:

- Promover una cultura de desarrollo cuya meta sea el bienestar de la población en condiciones de equidad y armonía con el medio ambiente, integrando formación de valores sobre la región y los recursos naturales, la calidad del entorno y la participación para el crecimiento económico del municipio.
- Implementar las acciones necesarias para crear una estructura subregional, con una vocación de desarrollo, pero concertada en pro del desarrollo del Valle del Cauca.
- Educar a la comunidad dentro de un proceso de conocimiento y construcción conjunta del territorio municipal y un proceso efectivo de participación ciudadana.
- Orientar los procesos poblacionales a promover el desarrollo económico y mejorar las condiciones de vida de la población, garantizando las sostenibilidad de bienes y servicios.
- Manejar la oferta municipal e incluso subregional de agua, para atender los requerimientos sociales y económicos del desarrollo en términos de cantidad, calidad y distribución espacial.
- Fortalecer la competitividad turística del municipio mediante la articulación de los atractivos naturales y paisajísticos con los patrimoniales y arquitectónicos, conformando una verdadera estructura de espacio público, que enlace al Municipio de Roldanillo con los demás municipios del Valle del Cauca.
- Prevenir y orientar los procesos de ocupación de los suelos urbanos y rurales en zonas de riesgo, garantizando seguridad y salubridad para los habitantes.

ARTÍCULO 10. ACCIONES ESTRATÉGICAS. Se consideran acciones estratégicas para garantizar el logro de los objetivos de desarrollo económico, social y territorial las siguientes.

1. SUBSISTEMA ADMINISTRATIVO - A NIVEL DE GESTIÓN

- Vincular a los actores sociales, en torno al proyecto de ciudad intermedia.
- Integración y proyección regional internacional con el Aeropuerto Santa Ana de Cartago.
- Fortalecer la capacidad de gestión municipal y subregional de Roldanillo, para que capitalice sus potencialidades y genere condiciones de desarrollo respetando la vocación de las localidades que constituyen la subregión.
- Formular y ejecutar los planes de ocupación del suelo.
- Liderar la construcción de un ordenamiento subregional que reglamente la intervención en el territorio, regulando los procesos de expansión metropolitana, permitiendo la articulación sectorial, captación de plusvalía y redistribución de cargas y beneficios.
- Fomentar la prestación de servicios subregionales como mecanismos para lograr economías de escala.
- Establecer el sistema de control y fortalecer la capacidad económica, ejecutando los planes y proyectos bajo la implementación de los instrumentos de la Ley.
- Establecer las alianzas y convenios necesarios para lograr la eficiencia administrativa y articular los procesos de descentralización y control.
- Recuperar la cultura del territorio a través de lo colectivo para sustentar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

2. SUBSISTEMA DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL - A NIVEL URBANÍSTICO

- Racionalizar los procesos de urbanización, ocupación y división de la tierra, que se han desarrollado en el territorio bajo criterios expansionistas y dispersos, de manera que se priorice la protección de los recursos naturales, el medio ambiente y el paisaje como condición del desarrollo y de valor de la tierra.
- Establecer un proceso de planificación permanente.
- Determinar los procesos de control que permitan velar por el espacio público, y por su destinación al uso común.
- Generar un plan de equipamiento suficiente y descentralizado de acuerdo a la jerarquización de los centros de servicios y que pueda ser utilizado por otros municipios generando economías de escala.

3. SUBSISTEMA ECONOMICO - A NIVEL ECONÓMICO

- Lograr proyección internacional, potenciando el municipio como un centro de producción limpia.

- Generar un plan vial y de comunicación que garantice el posicionamiento estratégico del municipio a nivel subregional, regional, nacional e internacional, garantizando que su desarrollo sea planificado y coherente con la zonificación propuesta.
- Fortalecer las empresas prestadoras de servicios, para que desempeñen su objeto social en forma eficiente y autónoma en todo el territorio municipal.
- Propiciar el asentamiento de actividades económicas productoras y de servicio con orientación a la diversificación y especialización.
- Propiciar el asentamiento de las instituciones educativas.

4. SUBSISTEMA BIOFISICO - A NIVEL AMBIENTAL

- Considerar los recursos naturales de una manera integral como sistemas estructurales de las actividades humanas.
- Cambiar el concepto de conservación por el de desarrollo sostenible, que considere múltiples dimensiones de la gestión a través de programas comunitarios.
- Contribuir a mejorar la oferta de agua potable para consumo humano, así como las demás condiciones ambientales relacionadas con la salud.
- Apoyar y coordinar actividades con las Empresas Prestadoras de Servicios y Juntas Administradoras de Acueductos Veredales, para garantizar la provisión del servicio de agua, calidad de la misma y evitar riesgos ocasionados por el establecimiento de asentamientos humanos en las Unidades Hidrográficas abastecedoras de acueductos.
- Crear y promover espacios de encuentro, para que la comunidad pueda participar de las decisiones ambientales que puedan afectarla, como las mesas de concertación ambiental, las juntas administradoras de acueductos veredales.
- Fortalecer el control sobre los hechos o actividades deteriorantes.
- Coordinación interinstitucional con las entidades competentes en la administración y manejo del recurso hídrico.
- Implantar mecanismos que limiten las actividades de alto consumo de agua en los lugares que tengan deficiencia y escasez del recurso.
- Proteger, conservar y recuperar la red hídrica municipal así como los cerros, montañas y sitios de afloramiento de agua especialmente del Río Cauca y de los acueductos veredales.
- Formular programas de uso eficiente del agua en las actividades productivas.

- Educar en la reducción del consumo, reutilización, reciclaje, almacenamiento, recirculación del agua y en la recolección de aguas lluvias, lo que llevaría a un ahorro integral.
- El Municipio intervendrá en la reducción y minimización de los riesgos para los seres humanos y el medio ambiente que ocasionan los residuos sólidos y peligrosos y minimizando la cantidad o peligrosidad de los que llegan a un sitio de disposición final.
- Formular y desarrollar el plan de manejo integral de residuos sólidos en el municipio.
- Establecer convenios con los diferentes sectores involucrados para el desarrollo de actividades tendientes a minimizar las basuras y aprovechar los residuos sólidos.
- Promover proyectos y programas de separación y aprovechamiento de residuos.
- Dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Decreto 605 de 1996 del Ministerio de Desarrollo, para el servicio público de aseo.
- Mejorar los sistemas de eliminación, tratamiento y disposición final de los residuos participando en la implementación del relleno sanitario subregional.
- Fortalecimiento de los grupos asociativos o cooperativas de reciclaje.
- Implementar un programa de seguimiento a los sistemas de auto abastecimiento de servicios en materia de residuos sólidos y aguas residuales.
- Establecer proyectos pilotos de aprovechamiento de residuos en instituciones y centros educativos.
- Ejecución de un mecanismo coordinado de seguimiento y control a los contratos y concesiones de las empresas prestadoras de servicios públicos.
- Controlar y revertir los factores de contaminación y degradación de los recursos naturales renovables.
- Reducir los riesgos y prevenir los desastres, complementando y ejecutando el Plan Municipal de prevención y atención de desastres mediante la actualización de los estudios respectivos.
- Ejercer un control oportuno y eficiente con el fin de controlar los asentamientos en zonas de alto riesgo.
- Dar respuesta efectiva en caso de desastres e implementar la recuperación rápida de áreas afectadas.
- Establecer mediante el Fondo de Vivienda y el Banco de Tierras un programa de reubicación de habitantes en zona de alto riesgo, mediante programas de vivienda asociativa y subsidiada.
- Establecer normas y medidas restrictivas sobre las construcciones en zona de riesgo.
- Convertir las zonas de riesgo en áreas importantes del sistema de espacio público.

5. SUBSISTEMA DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL - A NIVEL DE ESPACIO PÚBLICO

- Declarar como patrimonio ambiental y turístico sitios como Cerro de Telecom, Cerro de la Cruz, Museo Vial, La Madre Vieja El Remolino, los carretables del Distrito de Riego RUT, e incluirlos como elementos fundamentales dentro del Plan Turístico Municipal.
- Considerar como corredor turístico con articulación regional los Corredores de Servicios de mayor jerarquía, tales como, la vía Roldanillo – Toro, La Vía Roldanillo – La Tulia, La Vía Roldanillo – Zarzal, la Vía Roldanillo Bolívar, la Vía Roldanillo – El Dovio, así como algunas vías urbanas, tales como la Calle del Museo Rayo, la Avenida Santander, la vía a Irrupa,
- Conservar y mejorar los espacios públicos y edificaciones patrimoniales conectadas a la red turística.
- Crear alternativas, seguras, lúdicas y eficientes para el desplazamiento de los habitantes, mediante la creación y conexión de un sistema de andenes mixtos para peatones, ciclistas, deportistas entre otros.
- Aprovechar la publicidad visual exterior de carácter privado con el fin de educar a los visitantes sobre los elementos turísticos en Roldanillo.

6. SUBSISTEMA SOCIAL - A NIVEL SOCIAL

- Orientar los comportamientos poblacionales, a través de campañas educativas y mecanismos de control de modo que se fortalezca la dimensión humana en los procesos de planificación.
- Desarrollar una ética colectiva por lo público desde lo físico, lo cultural y lo patrimonial.
- Posibilitar la oferta de vivienda en el municipio para mitigar los posibles conflictos generados por la falta de la misma.
- Concertar la vocación de desarrollo de los diferentes sectores con las comunidades, de acuerdo con sus particularidades, la oferta de los recursos naturales y la gestión local.
- Fomentar la educación propiciando el asentamiento de establecimientos educativos e implementando campañas y programas educativos a gran escala sobre la construcción colectiva del territorio.

POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO

ARTÍCULO 11. POLÍTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MEDIANO PLAZO. Las políticas para la ocupación del suelo urbano en el mediano plazo, tenderán a fomentar y conservar el carácter de núcleo central del municipio de Roldanillo en el Oriente, sustentado por su dinamismo, crecimiento y capacidad de prestación de servicios a la subregión, bajo las siguientes premisas:

- Proteger La Llanura de Inundación del Río Cauca y las corrientes superficiales del municipio de Cáceres, Roldanillo, El Rey, Cauquita, Cañahonda, así como, las riveras de las Quebradas del

Municipio entre otras, como elementos de equilibrio ambiental y articuladores del espacio público, para que cada una de las comunidades se beneficien directa e indirectamente.

- Generar y mantener áreas de protección ambiental complementarias a la Llanura de Inundación, que conjuntamente actúen como pulmones verdes urbanos, así como un sistema de espacios públicos, logrando mantener un equilibrio con las áreas construidas tanto existentes como futuras.
- Orientar los usos del suelo al crecimiento y necesidades de la población municipal, proyectados además a las exigencias de una ciudad intermedia, centro de la subregión, consolidando cada uno de los atributos urbanos como: servicios públicos, vías, transporte, espacio público, equipamiento y vivienda.
- Jerarquizar y diseñar el sistema vial urbano, donde prime la funcionalidad, el aprovechamiento de la infraestructura vial existente, acorde con las necesidades vehiculares, teniendo en cuenta como factor preponderante el peatón como protagonista del espacio público.
- Implementación del proyecto Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado con participación de las empresas que prestan estos servicios, para suplir la demanda de servicios públicos para la población futura y el saneamiento de la red hídrica.
- Con miras al desarrollo equilibrado entre lo construido y lo no construido y paralelamente a la dinámica de crecimiento de la ciudad; generar y mantener espacios públicos de buena calidad para el uso y disfrute de todos los habitantes, de conformidad con el Decreto 1504 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.
- Garantizar áreas y mecanismos para construcción de viviendas de interés social, previo estudio de la demanda actual y su proyección durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Implementar mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, logrando que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial beneficie a todos por igual y vincule a los Roldanillenses en la construcción de una ciudad intermedia.

ARTÍCULO 12. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO URBANO

1. SUBSISTEMA DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL - A NIVEL URBANÍSTICO

- Concentración del crecimiento urbano en la cabecera municipal, evitando la densificación del área rural.
- Manejar adecuadamente la conurbación con otros Municipios, manteniendo la unidad cultural, independencia administrativa y conservando unidades de paisaje verde, que sirvan como áreas amortiguadoras y de transición entre el suelo urbano, el suelo rural y las zonas de frontera.
- Mantener la estructura urbana a través de los corredores viales e hidrográficos de carácter perimetral que descongestionen el centro histórico e integren la ciudad con la subregión.

- Lograr el ordenamiento de la malla vial respetando el carácter orgánico que imponen la topografía y demás accidentes naturales.
- Adelantar el ordenamiento espacial con base en una estructura jerárquica de centros y nodos de servicio, al interior de los distintos sectores y comunidades.
- Aceptar la coexistencia de vivienda y equipamientos de carácter heterogéneo, evitando la segregación de grupos sociales en el territorio.
- Propiciar el crecimiento del sector terciario y productivo.
- Generar los mecanismos para recuperar y mantener el recurso agua en los términos de protección y desarrollo subregional, para abastecer el suelo urbano actual y futuro.
- Condicionar el desarrollo de los usos del suelo, a la existencia de la infraestructura y normas técnicas requeridas para su adecuado desarrollo.
- Cumplir los lineamientos y normas establecidos en la Ley 400 de 1997 sobre sismo – resistencia, o aquella que la sustituya o modifique.
- Mantener una división por sectores como soporte ordenador de la nomenclatura urbana y la infraestructura de equipamiento.
- Vincular a los propietarios individuales de los predios para que asuman los costos de la sobre - densificación de sus lotes.
- Admitir en el suelo urbano los usos compatibles y complementarios con la vivienda y evitar o restringir los que generen impactos negativos a nivel urbanístico, ambiental y social.
- Todo incremento en el estándar urbanístico fijado para la zona homogénea implicará mayor exigencia en las áreas de cesión.
- Recuperación del espacio público de las áreas tradicionales y elementos complementarios a éste.
- Conservación de inmuebles considerados patrimonio histórico cultural mediante asignación de usos rentables e incentivos que materialicen un verdadero plan turístico.
- Conservar una densidad promedio urbana de 42 viviendas por hectárea y lograr 15 m² de espacio público efectivo por habitante, como parámetros de alta calidad de vida para los pobladores.

2. SUBSISTEMA SOCIAL - A NIVEL SOCIAL

- Utilizar mecanismos óptimos para el desarrollo de vivienda social, dentro de la figura de planes parciales y unidades de actuación urbanística, asegurando así la conservación heterogénea y no segregadora de clases sociales dentro de la malla urbana.

- Distribuir las cargas y beneficios de cada uno de los sectores y comunidades del Municipio de Roldanillo mediante el fondo de compensación, el cual invertirá los dineros recaudados, preferentemente dentro de la misma comunidad, identificando zonas generadoras y receptoras de derechos transferibles de construcción.
- Dotar con los equipamientos necesarios a cada una de las comunidades, de acuerdo a su crecimiento y demanda mejorando la calidad de vida.
- Lograr un equilibrio en la distribución de los costos actuales y beneficios futuros de las operaciones urbanísticas en los terrenos.

3. SUBSISTEMA ECONOMICO – A NIVEL ECONÓMICO

- Propiciar actividad secundaria (industria) y terciaria (comercio) como fuentes generadoras de empleo.

4. SUBSISTEMA BIOFISICO - A NIVEL AMBIENTAL

- Dimensionar y ejecutar el Plan Maestro de Saneamiento Ambiental.
- Dimensionar y ejecutar los parques lineales como manejo de la llanura de inundación y su articulación al sistema vial.
- Manejo y recuperación del paisaje ligado al espacio público en los parques y vías parques.
-
- La mitigación de impactos ambientales sobre sedimentos, manejo de residuos, escombros, ocupación del espacio público, emisiones atmosféricas, ruidos, olores.
- Actualizar y complementar la delimitación de zonas de amenaza y riesgo natural.
- Desarrollo de acciones urbanísticas, planes parciales y unidades de actuación urbanísticas previo cumplimiento de las condiciones para la protección de los recursos naturales.
- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 948 de 1995 y sin desmedro de los permisos de carácter ambiental que deba expedir CVC, el municipio deberá establecer dentro de sus áreas urbanas la clasificación de sectores con restricción de ruido y garantizar el cumplimiento de esta restricción, así como limitar los establecimientos y/o actividades que produzcan olores ofensivos en las áreas residenciales.
- El diseño, construcción, ampliación o rectificación de vías de alta circulación vehicular en área urbana, deberá contar con zonas o elementos de amortiguamiento o mitigación de ruido que minimice su impacto.
- El municipio procurará que los corredores hídricos urbanos sean de dominio público.

- Definir y aplicar mecanismos que incentiven y compensen económicamente a los propietarios de predios establecidos como suelo de protección.
- Realizar programas educativos orientados al conocimiento y protección de los recursos ambientales.
- Realizar proyectos de saneamiento básico, reforestación, mitigación de impactos ambientales negativos producidos por asentamientos humanos, mediante convenios entre la comunidad, Municipio, CVC y otras entidades.
- Lograr espacios públicos, de protección ambiental, bosques urbanos, permanencia del paisaje y elementos naturales, mediante la aplicación del uso social obligado, compra de áreas y ejecución de planes parciales.

POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO

ARTÍCULO 13. POLÍTICAS MUNICIPALES PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL MEDIANO PLAZO. Las políticas para la ocupación del suelo rural, están orientadas a controlar y reducir los impactos que el urbanismo y la contaminación han causado en el desarrollo del suelo rural y son las siguientes:

- Racionalizar la subdivisión del suelo manteniendo densidades tales que permitan la producción agropecuaria y la oferta de vivienda campestre.
- Configurar una zonificación de usos del suelo, que mitigue los impactos urbanos y permita a futuro el crecimiento equilibrado de la ciudad.
- Controlar y mitigar el deterioro y la contaminación del recurso hídrico, protegiendo el Río Cauca y las demás fuentes de agua, acuíferos, humedales y otros reservorios importantes.
- Controlar la generación, manejo y disposición final de residuos sólidos y de aguas servidas en el área rural del municipio de Roldanillo.
- Hacer efectivo el principio de la función social y ecológica de la propiedad, mediante el ordenamiento de las actividades en el suelo rural y la imposición a los propietarios de obligaciones frente al cuidado y protección de los recursos naturales dentro de sus predios.
- Garantizar que los suelos suburbanos sean verdaderas zonas de transición entre lo urbano y lo rural, mediante su delimitación y adecuación a las normas ambientales.
- Orientar el asentamiento poblacional, con base en la zonificación de usos del suelo evitando y mitigando los impactos por los asentamientos en zonas de riesgo, insalubridad o de protección ambiental.

- Orientar el uso y desarrollo del suelo rural bajo parámetros de recuperación y sostenibilidad del territorio.
- Incentivar la permanencia de la población en el suelo rural.
- Fortalecer un proceso educativo para el conocimiento, conservación, protección y construcción del suelo rural del municipio.

ARTÍCULO 14. ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO EN EL SUELO RURAL

1. SUBSISTEMA SOCIAL - A NIVEL SOCIAL

- Orientar la apropiación sobre el territorio rural a través de campañas educativas que fortalezcan el sentido de pertenencia.
- Dotar con los equipamientos necesarios las comunidades del suelo rural mediante el fortalecimiento de nodos o centros de servicios, clasificados según radios de acción, que garanticen la atención y cobertura de todo el territorio rural.
- Posibilitar el uso de vivienda bajo criterios que mitiguen y controlen el impacto ambiental.

2. SUBSISTEMA ECONOMICO - A NIVEL ECONÓMICO

- Propiciar el uso agropecuario bajo parámetros ambientales y de sostenibilidad.
- Orientar planes, identificar zonas y fortalecer equipamientos para el desarrollo del turismo ecológico y paisajístico.

3. SUBSISTEMA BIOFISICO - A NIVEL AMBIENTAL

- Definir y aplicar mecanismos que incentiven y compensen económicamente a los propietarios de predios establecidos en suelo de protección.
- Realización de proyectos con participación comunitaria para saneamiento básico, reforestación, mitigación de impactos ambientales negativos producidos por asentamientos, mediante convenios entre la comunidad, municipio, CVC y otras entidades.
- En los sitios de Madre Vieja(Vereda Remolino), y pantano Frío (Corregimiento de Mateguadua, vereda Paramillo), se crearán dos Centros de Practicas para educación ambiental, cuyas estrategias se proyectarán en coordinación con las instituciones públicas y privadas que propenden por el mejoramiento del medio ambiente.

CAPÍTULO SEGUNDO

DIVISIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 15. LÍMITES MUNICIPALES. Los límites del municipio de Roldanillo son los establecidos en el Plano llamado Territorio y Límites Municipales.

PARÁGRAFO: Se hace necesario concertar y aclarar los límites con parte de los municipios colindantes una vez se adopte el PPOT, que sea avalado mediante Ordenanza Departamental como indica la Ley.

ARTÍCULO 16. CLASES DE SUELO. Con el fin de planificar el uso del territorio y su correcta intervención, con base en las características de ocupación, equilibrio y usos del suelo, el territorio del municipio de Roldanillo se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión, suelo suburbano, suelo rural y suelo de protección.

ARTÍCULO 17. SUELO URBANO (SU). Constituye el suelo urbano del municipio de Roldanillo, las áreas destinadas a usos urbanos de acuerdo a la zonificación elaborada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que cuentan actualmente, con infraestructura vial y de redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación, según sea el caso.

Adóptase como perímetro urbano para el municipio de Roldanillo, el área indicada en el plano denominado Territorio y Perímetro, elaborado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El municipio, cobijado por la ley 2ª de 1959, a corto plazo, elevará petición para iniciar los procesos de sustracción de áreas ante el Ministerio del Medio Ambiente. El área donde se ubique la PTAR, escombrera, sitio de disposición final de residuos sólidos y en general toda su infraestructura deben sustraerse del área de reserva de la ley 2ª de 1959. (ver Plano No. 5 Perímetro Urbano)

ARTÍCULO 18. SUELO RURAL (SR). Está constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales, no incluido en los perímetros del suelo urbano y suelo de expansión urbana y que, por sus características y condiciones es apto para los usos agrícolas, ganaderos, forestales y para la protección de los recursos naturales.

Adóptase como suelo rural para el municipio de Roldanillo, el área indicada en el Plano denominado Clasificación del Territorio Municipal, elaborado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 19. SUELO SUBURBANO (SS). Esta constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural que presentan las siguientes características:

- La mezcla de usos y formas de vida del campo y la ciudad.
- Pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando los propietarios garanticen el autoabastecimiento en servicios públicos.

ARTÍCULO 20. SUELO DE PROTECCIÓN. De acuerdo a lo establecido por el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección se define como aquellos suelos urbanos o rurales, que en razón a sus características ambientales, geográficas y paisajísticas, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de

áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse:

1. Se declaran como suelos de protección para la preservación, los identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y/o aquellos que presenten las siguientes características:

- Terrenos con pendientes mayores a 75%
- Zonas que presentan alto riesgo de desastre y relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.
- Terrenos que presentan cobertura de bosque natural primario o intervenido.
- Los nacimientos de agua y los retiros a la red hídrica.
- Reubicación de Familias: El municipio, en el corto plazo, realizará los estudios y gestionará la consecución de recursos, para reubicar las familias asentadas en la zona marginal (Dique y el río Cauca).

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo las normas específicas que se fijen para corrientes de interés especial, como son El Río Cauca, se establece como retiro a la red hídrica en el suelo rural, el establecido en el Decreto 1449 de 1977, “el cual corresponde a una faja no inferior a 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas o cauce permanente de ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua”.

2. Se declaran suelo de protección para la conservación y el mantenimiento, los Elementos Estructurales naturales del sistema de espacio público, tales como:

Las zonas de protección de llanura de inundación del Río Cauca y las quebradas Cáceres, Río Roldanillo, Aguaclara, El Rey, Cauquita, Nacimiento Río Pescador, Cañahonda, , se entenderá por ésta, la zona que hace parte del cauce natural de estas corrientes hídricas, delimitada en el Estudio y Reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Cauca y la Quebradas.

En los eventos en que la zona de protección sea menor a 50 m, se considera una faja de 50 metros paralelo al cauce natural del Río Cauca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todo proyecto a implementar en esta área deberá ajustarse a los usos permitidos y requerirá la obtención de licencia ambiental ante la autoridad competente.

retiros de 50 m paralelo al cauce permanente de las quebradas Aguaclara, Río Roldanillo, Cáceres, El Rey, las cuales atraviesan el casco urbano del municipio.

Quebradas urbanas:

Se declara suelo de protección una faja paralela de mínimo 30 metros medidos a partir de ambas márgenes del cauce permanente de las corrientes de agua urbanas descubiertas o de los tramos parcialmente descubiertas de las mismas.

Las franjas de protección de 30 m de quebradas y 100 m. A la redonda de nacimientos se deben declarar como suelos de protección y se involucran las estrategias para recuperar el área de protección, en el suelo urbano comenzará a regir esta norma en los nuevos desarrollos urbanísticos, que no estén aprobados hasta la fecha de aprobación del PBOT.

PARÁGRAFO TERCERO: Este retiro se fijará de manera transitoria, hasta tanto, el municipio adelante el estudio técnico que le permita realizar la reglamentación para estas corrientes.

Madrevieja El remolino

Se declara suelo de protección 9.5 Hectáreas de la Madrevieja El Remolino, donde se construirá en el futuro un Centro de Educación Ambiental.

Se declara como área de Protección de Infraestructuras, los canales del Distrito RUT, con una franja de 15 metros a lado y lado, igualmente para el Distrito de Cajamarca.

Se declara como Area de protección de Infraestructura, los Terrenos aledaños a la Subestación Eléctrica de EPSA, 15 metros a la redonda, el Acueducto Municipal, 50 metros a la redonda, el ramal de conducción del Gasoducto, 30 metros a la redonda, las líneas de transmisión de energía, 30 metros alrededor.

Para los suelos de protección de infraestructura en gaseoductos, se delimitará un áreas de protección de 20 metros a lado y lado de la red, restringiendo su uso, de acuerdo a los convenios, firmados con el Ministerio de Minas.

Para los nuevos desarrollos urbanísticos ubicados en la vía Troncal, en cuanto a la franja protectora, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el decreto 1409 del 85 de la gobernación del Valle del Cauca.

Para las redes de alta tensión, sobre las líneas de 220Kv., la resolución CREG 025-1995, dispone un ancho de servidumbre de 32 metros, el que se mide tomando 16 metros a lado y lado del eje de la línea, restringiéndose el uso de esta área.

PARAGRAFO CUARTO: Adóptase como suelo de protección urbano y rural, las áreas delimitadas en el plano denominado Suelo de Protección, elaborados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los predios ubicados en suelos de protección serán beneficiados con las tarifas mínimas para el impuesto predial unificado, siempre y cuando los propietarios cuiden y conserven las áreas según las normas aquí establecidas.

CAPÍTULO TERCERO

TÍTULO I

USOS GENERALES DEL SUELO

ARTÍCULO 21. LINEAMIENTOS PARA LOS USOS GENERALES DEL SUELO. Para la conservación y mejoramiento de la calidad de vida, el equilibrio ambiental, el aprovechamiento de las características físicas y naturales, los usos y la ocupación del suelo, se definirán por las características de la demanda que se plantee sobre el territorio, expresadas en distintas actividades, de tipo económico, social, institucional entre otras.

ARTÍCULO 22. USOS GENERALES DEL SUELO. Se entiende por uso del suelo el emplazamiento de una actividad sobre el territorio de conformidad con lo establecido en este acuerdo.

En caso de duda o contradicción sobre los usos aquí establecidos o su clasificación, se deberá consultar la Clasificación del Código Internacional Industrial Uniforme de Actividades Económicas (C.I.I.U), tercera revisión Naciones Unidas 1990.

El municipio en el corto y mediano plazo adelantará estudios en coordinación con Ingeominas y Minercol para determinar futuras áreas de exploración y explotación minera.

Los usos del suelo para el Municipio de Roldanillo se clasifican así:

1. PRODUCCIÓN PRIMARIA

Pertenecen a este grupo las siguientes actividades económicas:

A. Producción agrícola: Es la actividad realizada para la obtención de productos de la tierra a partir de especies vegetales estudiadas por el hombre. Tales productos son: Alimentos, fibras, aceites, especies, productos tánicos, farmacéuticos, etc., dentro de esta categoría se incluirán los cultivos de flores.

B. Producción pecuaria: Producción animal con fines económicos y de consumo humano, retomando conceptos básicos de la zootecnia y sus métodos para criar, reproducir y mejorar las especies animales, así como la prevención y tratamiento de sus enfermedades.

C. Producción agropecuaria: Es la combinación de actividades agrarias con las pecuarias según las definiciones anteriores.

D. Silvicultura: Es la disciplina que se encarga del estudio, conservación, enriquecimiento y producción del bosque tanto de especies nativas como introducidas o exóticas.

E. Pesca: Es el aprovechamiento de cualquiera de los recursos hidrobiológicos de sus productos mediante captura, extracción o recolección.

2. USOS INDUSTRIALES

Son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquina o a mano.

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a:

A. INDUSTRIA EXTRACTIVA

Es aquella cuya actividad principalmente consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos, incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

Que el municipio una vez adopte mediante acuerdo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, exigirá a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad minera o vayan a realizarla, estar legalizados ante Minercol y la Autoridad Ambiental competente de conformidad con lo establecido en el código de Minas y decretos reglamentarios, y Ley 99 de 1993 y el decreto 1753. (Ver anexo del Mapa No. 26 Aprovechamientos Mineros).

CLASIFICACIÓN

- Extracción de minerales metalíferos
- Explotación de minas y canteras
- Extracción de piedra, arena y arcilla

B. INDUSTRIA TRANSFORMADORA

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en tres clases de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad, así:

• INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE I

Es aquella considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

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

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materia prima y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere servicio de infraestructura especial, como calderas o chimeneas, no produce ruidos, olores, residuos sólidos o líquidos que requieran de tratamiento especial.

• **INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE II**

Es aquella industria compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad y mitigar el impacto urbanístico que genera, deberá implementar bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados, por lo cual requiere zonas de carga y descarga y un sistema vial adecuado.
- Requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso para transporte público.
- Fomentan la aparición de establecimientos destinados a usos comerciales complementarios a la industria, como los “Puntos de ventas”, restaurantes, establecimientos bancarios, etc.
- Será la Corporación Autónoma Regional la que determine si la actividad necesita Licencia Ambiental, Autorización o Permiso.
- No produce ruidos, olores, efluentes contaminantes ni emisiones atmosféricas.
- En esta clasificación se incluirán las agroindustrias.

• **INDUSTRIA TRANSFORMADORA CLASE III**

Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, urbanístico y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea fajas de control ambiental o de aislamiento según requerimientos de la actividad a desarrollar.

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

Para el asentamiento de cualquier clase de industria se requiere contar, previamente, con el visto bueno del Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, y los permisos y licencias de la autoridad ambiental, o en su defecto, con un certificado en el cual conste que no produce ningún tipo de contaminación.

3. ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA

USOS COMERCIALES Y ACTIVIDADES MERCANTILES Y DE SERVICIOS

Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales, impacto urbanístico y definir criterios de manejo se identifican tres (3) clases:

- **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA ZONAL CLASE I**

Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por residentes de un barrio o paraje.

Características locativas de los establecimientos:

Se desarrollan en áreas o espacios de edificaciones residenciales, que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes (es decir que no comprometen la estructura portante del edificio), ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se maneja como tal ó en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares.

Presenta las siguientes características principales:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- No requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue.
- Los usuarios pueden acceder a pie y su permanencia en el establecimiento suele ser corta, por lo tanto no se requiere estacionamiento de vehículos automotores.
- Tiene horario laboral y de atención al público diurno, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
- No requiere servicios de infraestructura especiales, ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.
- No requiere, ni genera usos complementarios, por sus características generales se considera una actividad de bajo impacto urbanístico, que puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso permitido.

Se tienen en este grupo: El comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos, prendas de vestir, misceláneas, artículos para el aseo, artículos de tocador, papelería, entre otros.

• **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA MUNICIPAL CLASE II**

Comprende la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de un área urbana o rural.

Características locativas de los establecimientos:

- Se pueden desarrollar en edificaciones originalmente residenciales, que exijan adecuaciones parciales o en establecimientos especializados para el uso comercial diseñados para tal fin en manzanas o centros comerciales y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes y servicios.
- El área mínima de establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar y en ningún caso podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.

Características principales:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de bienes y servicios.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.
- Genera usos complementarios, por lo cual proporciona la formación paulatina de ejes o actividades comerciales.
- Se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbanístico, causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar. Para la mitigación del impacto que genera, deberán implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Se tienen en este grupo entre otros los siguientes:

- Comercio minorista suntuario: Instrumentos, artículos, aparatos y accesorios relacionados con la medicina; artículos de cuero, pieles y accesorios para marroquinería; artículos y equipos de uso domésticos.
- Productos textiles; artículos y equipos de oficina; accesorios nuevos y livianos para vehículos automotores y motocicletas; libros, equipos fotográficos, óptico, de precisión, cinematográficos, afines con la música; accesorios de seguridad.

- Productos químicos no tóxicos; instrumentos de aeronáutica y navegación; accesorios de: madera, metal, caucho; artículos usados; herramientas manuales; joyería; accesorios eléctricos y electrónicos; elementos de decoración y deporte; equipos de radio difusión y televisión.
- Intermediación financiera: En este grupo se incluyen las actividades de obtención y redistribución de fondos: bancos, corporaciones de crédito y ahorro, agencias de préstamo, compañías financieras, comisionistas, leasing y factoring de comercio, agentes de cambios de moneda, bolsa de valores, cajeros y similares.
- Comercio minorista industrial: depósitos de materiales y equipos para la construcción; empaques de cabuya, madera, papel, cartón; miel, melaza, carbón mineral y vegetal.
- Comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos pesados.
- Productos químicos tóxicos, inflamables o explosivos con riesgo ambiental o tecnológico.
- Comercio minorista de recuperación de materiales.
- Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipo.
- Reparación de elementos personales y enseres domésticos.
- Actividades inmobiliarias, empresariales:
 - Actividades inmobiliarias.
 - Actividades empresariales (oficinas).
- Alquiler de enseres y elementos personales.
- Transporte y comunicaciones: Agencias de viajes, actividades de correo y telecomunicaciones.

● **ACTIVIDAD ECONÓMICA TERCIARIA COBERTURA REGIONAL CLASE III**

Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados a nivel municipal e intermunicipal

Características locativas de los establecimientos:

Se desarrollan en establecimientos especializados según las exigencias de la actividad a desarrollar.

Características principales:

- Venta especializada de bienes al por mayor, requiere de zonas de bodegaje.
- Actividades de servicios y oficinas.

- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que accedan en gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos.
- Se considera de gran impacto ambiental, social y/o urbanístico, causado por tránsito ó congestión de: Personas, vehículos y actividades a que da lugar, y/o por contaminación por olor, ruido, desechos sólidos y efluentes líquidos. Requieren para su funcionamiento, edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, emisiones o efluentes líquidos, así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos y/o prevea fajas de control ambiental o de aislamiento apropiado.
- La autoridad ambiental competente determinará si requiere de licencia ambiental, según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo modifique o sustituya.

Se tienen en este grupo:

- Comercio mayorista en general.
- Actividades de transporte:
 - Manipulación de carga.
 - Almacenamiento y depósito.
 - Actividades complementarias de transporte (estaciones de autobús).
- Actividades de alquiler de maquinaria y equipo:
 - Alquiler de autos.
 - Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.
 - Alquiler de equipo y maquinaria de construcción.

4. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES

Son aquellos usos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población, según el servicio que prestan, se clasifican en:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES

Actividades relacionadas con la salud humana.

B. EDUCATIVO

Esta división comprende la enseñanza oficial y privada de todo tipo impartida por instituciones como enseñanza de tiempo completo, tiempo parcial y de carácter intensivo, en horario diurno y nocturno y de cualquier nivel y para cualquier profesión.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA

En esta clase se incluyen actividades relacionadas con la administración pública y la defensa militar y civil.

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS PERSONALES Y SERVICIOS SOCIALES:

◆ Actividades de Servicios Comunitarios:

- Actividad de organizaciones de la comunidad, sindicatos, organizaciones cívicas, políticas, históricas, cultos y similares.
- Infraestructura de servicios públicos y de transporte: Relleno sanitario, plantas de tratamiento, incineradores, terminales aéreas y terrestres.

◆ Actividades de Servicios Sociales:

- Actividades de esparcimiento con venta y consumo de licor: tabernas, bares, juegos de azar, cantinas, discotecas, clubes, restaurantes, casas de lenocinio y fuentes de soda.
- Actividades de esparcimiento sin venta de licor: salones de té, cafeterías.
- Actividades culturales: bibliotecas, museos, teatros, auditorios, centros culturales y similares.
- Actividades deportivas y recreativas: parques, placas polideportivas, coliseos, centros recreativos, estadios.
- Hospedaje: moteles, hoteles, hosterías, y todo tipo de hospedaje temporal.

◆ Actividades de servicios personales:

Lavado y limpieza de prendas y de piel; peluquería y otros tratamientos de belleza; sala de velación, gimnasio, cementerios y hornos crematorios.

Clasificación de los usos institucionales de acuerdo con el radio de acción:

CLASE I. Influencia zonal.

CLASE II. Influencia municipal.

CLASE III. Influencia intermunicipal o regional.

• USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I

Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local, que atiende a la comunidad de residentes y trabajadores de la zona de influencia inmediata.

Se considera de bajo impacto urbanístico, social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida; no generan tráfico, congestión, ruidos, efluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

El área mínima del establecimiento será la requerida por el uso a desarrollar, el cual no podrá ocupar el espacio público, ni las áreas comunes de las edificaciones que hayan sido diseñadas para la circulación.

A los usos institucionales de clase I. Corresponde:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Por lo general los pacientes son ambulatorios y pueden ser remitidos a un especialista por el médico de medicina general, ejemplo puesto de salud, consultorios.

B. EDUCATIVOS :

La enseñanza preescolar, que se incluye en esta clase, suele impartirse en escuelas de párvulos, jardines infantiles, primaria.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA:

Centros de atención inmediata (C.A.I).

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES:

◆ **Servicios Comunitarios:** Capillas, Juntas de Acción Comunal

◆ **Servicios Sociales:** Actividades de esparcimiento sin venta de licor: cafeterías.

● **USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II**

Son los usos cívicos o institucionales que prestan servicios especializados a gran parte de la población de zonas urbanas o rurales.

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencias de usuarios, concentrada en ciertos días y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata. Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.

Para mitigar el impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Corresponden a este grupo:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Centros de salud, ancianatos, hogares de paso, clínica veterinaria y demás actividades análogas.

B. EDUCATIVOS :

Colegios de primaria y bachillerato, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, seminarios, conventos.

C. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DE SEGURIDAD:

Los establecimientos destinados a la descentralización de los servicios administrativos, Estaciones y subestaciones de policía, bomberos.

E. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SERVICIOS SOCIALES Y SERVICIOS PERSONALES:

◆ **Servicios comunitarios:** Sindicatos, iglesias parroquiales, templos de diferentes cultos.

◆ **Servicios sociales:**

- Actividades de esparcimiento con ventas de licor: Discotecas, bares, cantinas y clubes, restaurantes, casas de lenocinio, juegos de azar, fuentes de soda.
- Actividades de esparcimiento sin venta de licor: Salones de Té.
- Actividades culturales: Bibliotecas, auditorios, teatros, museos, centros culturales.
- Actividades recreativas y deportivas: Parques de diversión, unidades deportivas, coliseos, centros recreativos y turísticos.

◆ **Servicios personales:**

- Lavado y limpieza de prendas.
- Tratamientos de belleza.
- Pompas fúnebres.

• USOS CIVICOS O INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA INTERMUNICIPAL O REGIONAL CLASE III.

Comprende los usos cívicos e institucionales que por su magnitud, grado de especialización, preeminencia institucional, ejercen su influencia en todo el municipio y aún dentro del área de los municipios vecinos y por tanto requieren obras de infraestructura especial.

Debido al tipo de servicios que prestan y al impacto urbanístico que genera deberá implementar las bahías de desaceleración y/o parqueaderos fuera de la sección vial exigida según lo estipulado en el plan vial.

Se determinará si requiere licencia ambiental según el Decreto 1753 de 1994 o aquel que lo sustituya o modifique.

Corresponden a los usos institucionales de clase III, los siguientes:

A. SERVICIOS DE SALUD Y ASISTENCIALES:

Que se presten en los establecimientos del orden de los siguientes o análogos: Hospitales y clínicas generales.

B. EDUCATIVOS:

Que se presten en los establecimientos del orden de los siguientes ó análogos: Universidades, escuelas de formación militar.

C. ADMINISTRATIVOS Y DE SEGURIDAD:

Sedes administrativas municipales, batallones, instalaciones militares y de policía, cárceles.

D. ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES PERSONALES:

◆ **Servicios Comunitarios:**

- Infraestructura de Servicios públicos: Relleno, incinerador, plantas de tratamiento.
- Servicios de transporte como terminales aéreos, terrestres intermunicipales.

◆ **Servicios sociales:**

- Hospedaje: Hoteles, y todo tipo de hospedaje temporal.
- Actividades Culturales: biblioteca Municipal.
- Actividades Deportivas y Recreativas: Estadios, parques subregionales.

◆ **Servicios personales:** Funerarias, cementerios, hornos crematorios.

5. USO RESIDENCIAL

Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del territorio municipal.

Modalidades de uso residencial: De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efecto de su reglamentación:

A. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.

B. VIVIENDA BIFAMILIAR

Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos familias.

C. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de 2 familias.

6. USO SOCIAL OBLIGADO

Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones que deben mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, los cuales se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial y paisajística urbana.

Se declaran como suelos de protección para la preservación, los identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y/o aquellos que presenten las siguientes características:

- Terrenos con pendientes mayores a 75%
- Zonas que presentan alto riesgo de desastre y relieve escarpado con condiciones de susceptibilidad alta al deterioro.
- Terrenos que presentan cobertura de bosque natural primario o intervenido.
- Los nacimientos de agua y los retiros a la red hídrica.
- Reubicación de Familias: El municipio, en el corto plazo, realizará los estudios y gestionará la consecución de recursos, para reubicar las familias asentadas en la zona marginal (Dique y el río Cauca).

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo las normas específicas que se fijen para corrientes de interés especial, como son El Río Cauca, se establece como retiro a la red hídrica en el suelo rural, el establecido en el Decreto 1449 de 1977, “el cual corresponde a una faja no inferior a 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas o cauce permanente de ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua”.

3. Se declaran suelo de protección para la conservación y el mantenimiento, los Elementos Estructurales naturales del sistema de espacio público, tales como:

Las zonas de protección de llanura de inundación del Río Cauca y las quebradas Cáceres, Río Roldanillo, Aguaclara, El Rey, Cauquita, Nacimiento Río Pescador, Cañahonda, , se entenderá por

ésta, la zona que hace parte del cauce natural de estas corrientes hídricas, delimitada en el Estudio y Reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Cauca y la Quebradas.

En los eventos en que la zona de protección sea menor a 50 m, se considera una faja de 50 metros paralelo al cauce natural del Río Cauca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todo proyecto a implementar en esta área deberá ajustarse a los usos permitidos y requerirá la obtención de licencia ambiental ante la autoridad competente.

retiros de 50 m paralelo al cauce permanente de las quebradas Aguaclara, Río Roldanillo, Cáceres, El Rey, las cuales atraviesan el casco urbano del municipio.

Quebradas urbanas:

Se declara suelo de protección una faja paralela de mínimo 15 metros medidos a partir de ambas márgenes del cauce permanente de las corrientes de agua urbanas descubiertas o de los tramos parcialmente descubiertas de las mismas.

PARÁGRAFO TERCERO: Este retiro se fijará de manera transitoria, hasta tanto, el municipio adelante el estudio técnico que le permita realizar la reglamentación para estas corrientes.

Madrevieja El remolino

Se declara suelo de protección 9.5 Hectáreas de la Madrevieja El Remolino, donde se construirá en el futuro un Centro de Educación Ambiental.

Se declara como área de Protección de Infraestructuras, los canales del Distrito RUT, con una franja de 15 metros a lado y lado, igualmente para el Distrito de Cajamarca.

Se declara como Area de protección de Infraestructura, los Terrenos aledaños a la Subestación Eléctrica de EPSA, 50 metros a la redonda, el Acueducto Municipal, 50 metros a la redonda, el ramal de conducción del Gasoducto, 30 metros a la redonda, las líneas de transmisión de energía, 30 metros alrededor.

Para los suelos de protección de infraestructura en gaseoductos, se delimitará un áreas de protección de 20 metros a lado y lado de la red, restringiendo su uso, de acuerdo a los convenios, firmados con el Ministerio de Minas.

Para los nuevos desarrollos urbanísticos ubicados en la vía Troncal, en cuanto a la franja protectora, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el decreto 1409 del 85 de la gobernación del Valle del Cauca.

Para las redes de alta tensión, sobre las líneas de 220Kv., la resolución CREG 025-1995, dispone un ancho de servidumbre de 32 metros, el que se mide tomando 16 metros a lado y lado del eje de la línea, restringiéndose el uso de esta área.

PARAGRAFO CUARTO: Adóptase como suelo de protección urbano y rural, las áreas delimitadas en el plano denominado Suelo de Protección, elaborados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los predios ubicados en suelos de protección serán beneficiados con las tarifas mínimas para el impuesto predial unificado, siempre y cuando los propietarios cuiden y conserven las áreas según las normas aquí establecidas.

ARTICULO 23. CATEGORIAS DE LOS USOS DEL SUELO

1. PERMITIDOS

Se consideran como permitidos los usos que pueden ser emplazados en una zona determinada, incluye los principales y complementarios:

La posibilidad de desarrollo del uso permitido, está sujeto exclusivamente al cumplimiento de las normas urbanísticas, ambientales y a la implementación de las obras de mitigación de los impactos generados.

A. PRINCIPALES

Se consideran usos principales los señalados como usos predominantes, es decir aquellos que determinan el carácter asignado a las áreas homogéneas y aparecen sin restricciones en cuanto a intensidad y ubicación.

B. COMPLEMENTARIOS

Son aquellos que contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

2. RESTRINGIDOS

Son todos aquellos usos del suelo que a pesar de no reñir con los principales, no reúnen las condiciones más adecuadas para las que ha sido destinada la zona y por tanto son permitidos de manera condicionada, siempre y cuando cumplan determinadas normas, requisitos ó limitaciones exigidas. Los usos restringidos se establecerán mediante decreto municipal debidamente motivado, con el objetivo de restringir impactos negativos o potenciar impactos positivos cuando se presente una de las siguientes situaciones:

- Cambiar la categoría de uso de permitido a prohibido y viceversa. Este tipo de variaciones se permitirá únicamente para casos específicos, con fundamentación técnica y previa evaluación de los impactos urbanísticos, ambientales y sociales.
- Cuando se requiera de manera general establecer niveles de saturación para determinada zona.
- Cuando se presente un plan parcial.

3. PROHIBIDOS

Usos y actividades totalmente incompatibles con usos permitidos para una zona específica, en razón a su gran impacto urbanístico, ambiental, social, paisajístico ó por que generarían o incidirían en un cambio de vocación para la zona.

TÍTULO II

AFECTACIONES, CESIONES, RETIROS

AFECTACIONES

ARTÍCULO 24. CONCEPTO. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio de Roldanillo sobre un predio, que impida la obtención de licencia de urbanismo y/o construcción, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

ARTÍCULO 25. CLASES DE AFECTACIONES. Las afectaciones pueden ser por causa de una obra pública o por protección al medio ambiente. Teniendo en cuenta en estos casos, las razones de utilidad pública e interés social, previstas en la normatividad vigente, especialmente en el Artículo 58 de la Ley 388 y 107 de la Ley 99 de 1993 o aquellas que las sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 26. CARACTERÍSTICAS. Las afectaciones contempladas en este título presentan las siguientes características:

- A.** La afectación por causa de obra pública tiene una duración de 3 años renovables hasta un máximo de 6. En el caso de vías públicas la afectación podrá tener una duración máxima de 9 años.
- B.** Para que la decisión de afectación surta efectos legales debe notificarse personalmente al propietario en los términos del Código Contencioso Administrativo y debe inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- C.** Imponen a la entidad pública la obligación de adquirir el inmueble durante la vigencia de la afectación.
- D.** Exige la celebración de un contrato con el propietario, en el cual se pacta el valor y la forma de pago de la indemnización debida, según los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación.

ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO PARA SU IMPOSICIÓN. El procedimiento para la imposición de la afectación está consagrado en la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989 y se regirá en todo caso por las disposiciones del Código Contencioso Administrativo:

Las actuaciones encaminadas a imponer afectaciones, podrán ser iniciadas por el DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL de oficio o a solicitud de la entidad pública que esté interesada en la afectación, advirtiendo que queda a su costa el pago por la afectación y la adquisición posterior del bien.

Una vez se establezca la necesidad de reservar fajas o terrenos para la ejecución de obras o el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se procederá a perfeccionar la reserva del predio mediante la expedición de un acto administrativo que contenga los siguientes puntos:

- El motivo de la afectación.
- La identificación catastral del predio con la delimitación exacta del área que sufrirá la afectación.

- La especificación del tipo de restricción.
- El término de la afectación.
- Las disposiciones especiales para la suscripción del contrato de compensación tales como el monto de la compensación y la forma de pago.

El acto administrativo será notificado personalmente al propietario o poseedor del predio y por cualquier otro medio legal a los terceros interesados.

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo se procederá al registro de la afectación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la afectación de inmuebles por causa de obra pública se requerirá que la entidad disponga de la apropiación presupuestal para el pago de la compensación. En los inmuebles declarados como de conservación histórica arquitectónica o ambiental se requerirá la disponibilidad presupuestal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponde a los Oficina de Planeación Municipal, como paso previo al estudio de la licencia de urbanismo o construcción, informar al Departamento de Planeación Municipal la iniciación del procedimiento, cuando el objeto de la misma corresponde a un predio que de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial esté en área de reserva para futuras afectaciones, pero, que a la fecha no se encuentre afectado en el registro de Instrumentos Públicos. En ningún caso este aviso suspende el trámite de la licencia.

ARTÍCULO 28. DEL CONTRATO DE COMPENSACIÓN. La compensación debe ser objeto de un acuerdo de voluntades celebrado entre el propietario afectado y el Director del Departamento de Planeación Municipal, en representación del Municipio de Roldanillo.

En dicho contrato se pactará el valor y la forma de pago por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. El pago deberá realizarse, teniendo en cuenta en la fijación del precio los criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y su Resolución 762 de 1998 o aquellas normas que las sustituyan o modifiquen. La compensación estará condicionada a la ocurrencia real del perjuicio originado en la afectación.

Las afectaciones podrán ser modificadas unilateralmente por la administración en cualquier momento para lo cual se seguirá el procedimiento inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la determinación del monto de la compensación, cuando la afectación sea por motivos de protección ambiental se atenderá además de lo establecido en este artículo, la metodología establecida en el artículo 11 del Decreto 151 de 1998; al valor de la indemnización se le imputará los valores pagados por el municipio como incentivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Anualmente con la elaboración del presupuesto el Alcalde debe presentar un inventario de las afectaciones a ejecutar durante la correspondiente vigencia fiscal, con base en el estudio de priorización que realice el Departamento de Planeación Municipal; las cuales serán cargadas prioritariamente a los recursos con destinación específica, para los fines relacionados con las mismas afectaciones.

ÁREAS DE CESIÓN

ARTÍCULO 29. Las cesiones obligatorias gratuitas son mecanismos creados por la Ley para generar espacio público, como vías, parques, zonas verdes y equipamiento de tipo comunitario, así como para distribuir cargas y beneficios derivados de la urbanización y/o construcción de predios urbanos y rurales.

ARTÍCULO 30. Las cesiones forman parte de los bienes de uso público del Municipio de Roldanillo y podrán ser las siguientes:

ÁREAS DE CESIÓN TIPO A:

Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial y las zonas verdes.

ÁREAS DE CESIÓN TIPO B:

Son el aporte del proyecto para la construcción de servicios comunitarios, dentro del proyecto o fuera de este de acuerdo a los requerimientos del Municipio y al Plan de Equipamiento Municipal.

ARTÍCULO 31. De acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 1504 de 1998, cuando las áreas de cesión tipo A y/o B, sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero o en especie de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Sin desmedro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria.
2. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m² del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A y al m² construido cubierto de acuerdo a las tablas de Camacol para las áreas de cesión tipo B.
3. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.
4. La compensación de áreas de cesión en el suelo urbano tendrá la siguiente destinación:
 - Las que provengan de áreas de cesión tipo A serán invertidas de manera obligatoria de acuerdo al siguiente orden de prioridades:
 - Proyectos de espacio público en la misma zona homogénea de ubicación del proyecto.
 - Implementación de los centros de Educación Ambiental de La Madre Vieja El Remolino, y Pantanfrío.
 - Suplir déficit de espacio público en otras zonas homogéneas urbanas.

- Las que provengan de las áreas de cesión tipo B se aplicaran a las construcciones que se requieran en el Plan de Equipamiento, de la misma zona homogénea, en el caso que ya estas estén totalmente implementadas, se podrán invertir en otras zonas homogéneas.
5. La compensación de áreas de cesión en el suelo rural se regirán por la norma del artículo respectivo.

ARTÍCULO 32. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

1. Toda urbanización que se desarrolle en el suelo urbano deberá realizar las siguientes cesiones:

CESION TIPO A:

Deberá aportar el 22% del área bruta del predio para vías, incluyendo solamente los elementos de la sección vial que corresponden a pisos duros, como (calzadas, andenes) y a parqueaderos.

Deberá aportar el 25% del área bruta del predio, para zonas verdes.

Los rangos para vías aquí establecidas podrán ser variados, siempre y cuando se cuente con una justificación técnica y/o topográfica que sustente la construcción de una cantidad inferior de vías.

Como en ningún caso, las áreas de cesión tipo A pueden ser inferiores al 47 % del área bruta del lote, el porcentaje de vías que se deje de construir se imputará a zonas verdes o será compensado según lo establecido en el artículo anterior.

CESION TIPO B:

1. Toda urbanización deberá aportar el 1% del área bruta del lote como área construida en el lugar que sea indicado por el Departamento de Planeación Municipal.
2. Los loteos o subdivisiones de predios entre 2 y 4 lotes, que a pesar de tramitar licencia de urbanismo no requieran realizar obras de urbanismo, deberán aportar el 1% del área bruta del lote original, como cesión tipo B, pero no estarán obligados a realizar cesiones tipo A.
3. El desarrollo de lotes urbanizados aún no construidos, para implementar cualquier otro uso diferente a vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá ceder al municipio un equivalente al 0.5% de área a construir, pero no están obligados a realizar cesiones tipo A. Los recursos así obtenidos serán invertidos según lo establecido en el artículo 29 de este Acuerdo.

PARÁGRAFO: Los rangos para áreas de cesión en proyecto de Vivienda de Interés Social, a que hace referencia el Artículo 118 así como, para las unidades inmobiliarias cerradas se regulan por las normas correspondientes establecidas en este Acuerdo.

ARTÍCULO 33. RANGOS PARA LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL. Todos los proyectos en suelo rural, diferentes al desarrollo de vivienda en lote individual deberán realizar las siguientes cesiones:

1. Las Parcelaciones y condominios deberán aportar las siguientes cesiones:

- 10% del área bruta del lote como cesión tipo A.
 - 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea correspondiente, como cesión tipo B.
2. Los loteos entre 2 y 4 predios, deben aportar un equivalente al 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea, como cesión tipo B y no están obligados a realizar cesión tipo A.
 3. Los desarrollos individuales de predios para uso diferentes a vivienda, deben aportar un equivalente al 0.5% del índice de ocupación establecido en la norma para la zona homogénea, como cesión tipo B y no están obligados a realizar cesión tipo A.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los condominios campesinos están exentos de realizar áreas de cesión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El equivalente al 100% de las áreas de cesión tipo B que se exigen en el suelo rural, serán invertidos en los centros de servicios de acuerdo a la siguiente priorización:

- Centros de servicio veredal.
- Centros de servicio rural.
- Centro de servicios subregional.

Una vez cumplido el plan de equipamiento en el suelo rural las áreas de cesión podrán ser invertidas en otros proyectos de espacio público y equipamiento.

ARTÍCULO 34. Cuando el Municipio esté interesado en adquirir por motivos de utilidad pública o interés social, los retiros obligatorios a las fuentes de agua, podrá solicitarle al particular que los ceda y en dicho caso el área será imputada hasta en un 50% de las zonas verdes exigidas como cesión tipo A.

El área restante deberá ser adquirida por el Municipio mediante las formas autorizadas en la Ley.

ARTÍCULO 35. ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Para obtener el recibo de obra y concordancia, el particular habrá hecho entrega formal al municipio de las áreas de cesión habilitadas, iluminadas, reforestadas y con el amoblamiento necesario.

Para el caso de las urbanizaciones, parcelaciones y condominios, con el registro de la escritura de constitución de las mismas en la oficina de registro de instrumentos públicos, se efectuará la tradición al Municipio de las áreas de cesión.

Los demás proyectos deberán hacer la cesión por escritura pública debidamente registrada.

ARTÍCULO 36. Los Oficina de Planeación Municipal no podrán expedir las licencias de urbanismo o construcción para un predio, entre tanto El Departamento de Planeación Municipal, no haya aprobado las áreas de cesión según lo establecido en este capítulo.

RETIROS OBLIGATORIOS

ARTÍCULO 37. RETIROS OBLIGATORIOS. En virtud de lo establecido por el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y 5 del Decreto 1504 de 1998, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos.

Los inmuebles a que hace referencia este Artículo, pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso a la satisfacción de necesidades colectivas, por consiguiente y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso que únicamente será compensado cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que haga imposible el desarrollo de cualquier proyecto.

PARÁGRAFO: Cuando el Municipio requiera por motivos de utilidad pública o interés social, realizar intervenciones sobre estos inmuebles con el fin de cumplir objetivos, políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como la realización de obras de protección ambiental, construcción y ensanchamiento de las vías, deberá adquirir las fajas.

ARTÍCULO 38. Cuando en virtud de lo establecido en este Capítulo, el municipio debe realizar pagos o compensaciones a los beneficiarios de los predios, el Departamento de Planeación Municipal estará facultado para hacer concesiones, bonificaciones y negociaciones con los particulares fundadas en la posibilidad de ahorrarle al erario público en todo o en parte el pago de las mismas, así como el pago del precio por la adquisición de los predios, con el cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones:

1. Si la compensación se realiza mediante un aumento en el aprovechamiento del suelo, este no podrá descompensar los parámetros urbanísticos generales establecidos en el Artículo 66 de este Acuerdo.
2. La negociación o concertación debe tener visto bueno del Comité Técnico de Planeación o de quien haga sus veces.
3. En todo caso el proyecto que se beneficie con la negociación no podrá generar impacto urbanístico y/o ambiental.

ARTÍCULO 39. FAJAS DE RETIRO. Se determinan en el Municipio de Roldanillo las siguientes fajas de terreno:

1. Las fajas de protección a las fuentes de agua según lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo.
2. Las fajas de retiro al eje de la vía de acuerdo a las secciones viales establecidas en el Capítulo Cuarto de este Acuerdo.
3. Las fajas de protección a las líneas de energía, las cuales se determinan según la capacidad de las líneas:
 - Para redes de 13.3 KV y voltaje línea a línea, se tiene la distancia horizontal mínimo de postes y redes de energía a balcones, áreas accesibles a peatones, ventanas no resguardadas, muros y voladizos es de 1.52 m.

- Distancia vertical de redes a balcones y cubiertas accesibles a peatones es de 4.57 m.
- A líneas de mayor tensión las secciones mínimas de los corredores eléctricos son:

KV	DISTANCIA MÍNIMA LÍNEA A EDIFICACIÓN	SECCIÓN TOTAL CORREDOR
ENTRE 34.4 Y 44 KV	3.5 M	7 M
110 A 120 KV	8 M	16 M
HASTA 230 KV	16 M	32 M

La ubicación de postes de energía en las zonas urbanizadas a la fecha, se realizará donde no obstaculicen la circulación peatonal, preferiblemente sobre zonas verdes, con una distancia mínima de 0.30 m respecto al cordón de la calzada vehicular.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 40. El ordenamiento del territorio del Municipio de Roldanillo se concreta en las siguientes acciones urbanísticas:

1. DETERMINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

Los sistemas estructurantes del Municipio de Roldanillo son todos aquellos elementos que determinan la estructura general y orgánica del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales y del municipio con la subregión.

Se identifican y regulan con el objeto de controlar impactos negativos, orientar la apropiación que tenga la comunidad frente a ellos y garantizar que se desarrollen de acuerdo con los objetivos de mediano y largo plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

2. ZONIFICACIÓN

La zonificación como proceso de planificación y acción urbanística, consiste en la división de un área territorial en zonas homogéneas, por las características análogas que presente, en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo, con el fin de regular y normatizar en forma ordenada el uso y la ocupación del suelo, así como las características ambientales, paisajísticas, urbanísticas y arquitectónicas de su ocupación.

3. SECTORIZACIÓN

La sectorización como instrumento de planeación y acción urbanística, define la división política administrativa del municipio y el desarrollo de las unidades espaciales de funcionamiento (sectores) como base para la dotación de espacios e infraestructura de equipamiento logrando una mejor prestación de servicios por parte de la Administración Municipal, el desarrollo y fortalecimiento de la participación comunitaria.

TITULO I

SUBSISTEMAS ESTRUCTURANTES

SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 41. MANEJO ESPECIAL DEL SUELO DE PROTECCIÓN. En el territorio municipal se identifican y delimitan áreas que en razón de sus características de protección, conservación, amenaza o riesgo, deben recibir un tratamiento especial, que tendrá carácter obligatorio y prevalente sobre las normas de zonificación urbana y rural contenidas en este Acuerdo.

ZONAS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 42. ZONAS DE PROTECCIÓN. Las zonas de protección corresponden en su integridad a las definidas como suelo de protección en el Artículo 18 de este Acuerdo.

En este tipo de suelo se permitirán usos y actividades de protección de los recursos naturales, así:

- En el suelo rural se permitirán usos de protección para la preservación, con la única excepción de la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos, siempre y cuando cuente con los permisos ambientales respectivos.
- En el suelo urbano se permitirán usos de protección para la conservación, de acuerdo a lo establecido en los usos generales del suelo.
- Se declarará como suelo de protección un área de 50 metros a la redonda como franja de protección de los acuíferos existentes en el municipio y en estos sitios se restringirá la aplicación de agroquímicos
- Las 3.120 ha. En cárcavas, serán declaradas como suelos de protección y el uso de estas áreas será el de regeneración y mejoramiento.

◆ Zona de Conservación y Protección de los Recursos Naturales

Hacen parte de estas áreas, las unidades de terreno (F2 - F3), conformadas por las asociaciones de suelos : Playa (Pyef2-3), Dovio (Dca), las cuales se localizan en los corregimientos de Cajamarca, y el Castillo. La asociación Nogales (Noef1-2) y Trujillo (TUde1), en el corregimiento el Retiro. La formación Playa(PHef4) en el corregimiento de Aguacate. Estas formaciones de suelos son poco profundas y con una pendiente que van entre 20 y 50% y pertenecen a las Unidades Hidrográficas – Río Dovio – Nacimiento del Río Pescador y Cáceres.

Las unidades (F2 - F3), exigen la presencia de una cobertura forestal permanente, son áreas susceptibles a la degradación y muy vulnerables a perder su estabilidad dinámica del suelo, son áreas exclusivas para la conservación y protección de la fauna y la flora, para la regulación hídrica y por lo general presentan un interés científico y de recreación, dispersas en todo el Municipio.

Las unidades (F2) permiten un aprovechamiento ordenado del terreno, pero lo recomendable es el establecimiento de un sistema agroforestal productivo. El manejo de la tierras en estas unidades, se debe orientar hacia la evolución natural de los ecosistemas (procesos de sucesiones naturales inducidos mediante aislamiento).

Cuando la pendiente no es tan fuerte, se pueden asociar cultivos de semibosque, por ejemplo, árboles frutales con un amplio follaje, para que suministren permanentemente hojarascas y frutos al suelo, de tal forma que, se garantice una cobertura permanente.

En la actualidad estas unidades se encuentran en un grado de conflicto muy alto de uso del suelo, debido a que predominan los pastos, cuando deberían estar en bosques protectores.

Para generar el cambio de usos del suelo, se recomienda, realizar un censo de propietarios y un programa de educación ambiental

Además se recomienda establecer un modelo de explotación agroforestal, de tal forma que le permita a los propietarios de los terrenos, tener algunos ingresos para su sustento. Se deben establecer incentivo económicos a los propietarios de aquellos predios que se localicen en esta zona.

Los objetivos de los modelos agroforestales se relacionan de la siguiente manera:

Aumentar la productividad vegetal.

Asegurar la sostenibilidad ambiental mediante un adecuado manejo de uso del suelo.

Una diversificación de la producción de alimentos.

Producir materiales del bosque que sirvan como su subsistencia al agricultor, por ejemplo, árboles frutales, bancos energéticos.

Disminuir los riesgos del agricultor y mejorar sus condiciones de vida.

Concertar la experiencia tradicional con los conocimientos modernos, sobre el manejo y aprovechamiento restringido del bosque.

La zona protectora del corregimiento de El Retiro ubicada en la Unidad Hidrográfica Nacimiento Río Pescador (ver mapa No. 44 Unidad hidrográfica Río Pescador), y la zona de nacimiento de la quebrada Platanares 1.000 Has. Son de importancia porque abastecen el acueducto regional Sara-Brut., estas áreas se declararán como suelos de protección y el uso que se dé a estas áreas será de preservación estricta.

El municipio incorporará en el componente rural las estrategias de manejo para estas áreas, las que se desarrollarán en el corto mediano y largo plazo.

En la Unidad Hidrográfica de Santa Rita- Higueroncito, en el área de piedemonte, se encuentra el enclave subxerofítico, entre los 950 y 1400 m.s.n.m. y dadas las características del sector se considere como un ecosistema estratégico, el cual se clasifica como suelo de protección y se tendrá como un área protegida.

El municipio con la asesoría de la CVC, elaborará un proyecto para establecer el manejo de este ecosistema, en el mediano plazo.

El municipio delimitará y cuantificará el número de hectáreas correspondientes al ecosistema en el corto plazo.

Zona Alta de las veredas Bélgica y la Esperanza: Area de protección de nacimientos que conforman el Salto. Se surte de agua el acueducto urbano del municipio de El Dovio y las veredas Matecaña y Cielito.

En el municipio de Roldanillo, surte de agua ocho acueductos veredales y el minidistrito de riego de Cajamarca, 60 Ha aproximadamente, Unidad Hidrográfica Río Dovio.

Parte alta de la vereda El Castillo: surte de agua el acueducto veredal Castillo Alto, Castillo Bajo y Cañada Honda.

Parte alta donde nace el río Rey: abastece de agua el acueducto de El Rey.

En las veredas Cáceres y Cascarillo zonas de protección de las fuentes que surten acueductos veredas y conforman la Unidad Hidrográfica Cáceres.

En el corregimiento de Higueroncito 80 Hectáreas ubicadas en zona protectora de las quebradas Cantarrana e Higueroncito.

En el corregimiento de Morelia la zona de reserva Hobo Grande y las Peñas.

Margen izquierda del río Cauca en una extensión de 24 kms comprendida desde la vereda El Hobo hasta el corregimiento de Candelaria.

La Madre Vieja en la vereda Remolino.

Piedemonte de la cordillera occidental desde el río Rey.

Fuentes de agua que surten el acueducto en el corregimiento de Santa Rita

QUEBRADAS URBANAS

ARTÍCULO 43. QUEBRADAS AFLUENTES DEL RÍO CAUCA CUBIERTAS, SEMICUBIERTAS Y NO CUBIERTAS. Las quebradas y los ríos que se ubican en la zona urbana del Municipio de Roldanillo, tienen importancia ambiental, paisajísticas y estratégica para la localización de elementos de servicios públicos y a pesar de su alta intervención se consideraran suelo de protección,

cuya función principal será la conservación de lo aún no intervenido, así como, la mitigación de los efectos desde el punto de vista de amenaza y riesgo.

PARÁGRAFO: Para efectos de lo establecido en este Capítulo se consideran las corrientes superficiales de esta categoría las siguientes:

- Quebrada Aguaclara (semicubierta).
- Río Roldanillo (semicubierta).
- Quebrada Cáceres (semicubierta).
- Quebrada El Rey (semidescubierta).
- Quebrada Cauquita (semicubierta).
- Nacimiento del Río Pescador (semidescubierta).
- Quebrada Cañahonda (semidescubierta, canalizada).
- Otros cuerpos de agua que puedan no estar aquí identificadas.

ARTÍCULO 44. NORMAS TRANSITORIAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LAS QUEBRADAS

TABLA No.3 ESCENARIO TENDENCIAL DE LAS UNIDADES HIDROGRAFICAS PROPUESTAS

UNIDAD HIDROGRAFICA	CAUDAL PROMEDIO ESTIMADO	CAUDAL UTILIZABLE PARA EL ACUEDUCTO
Unidad Hidrográfica Nacimiento Río Dovia	30 Lts/seg	
Unidad Hidrográfica Nacimiento Río Pescador	40 Lts/seg	
Unidad Hidrográfica Cáceres	13 lts/s	100 %
Unidad Hidrográfica Roldanillo	30 lt/s	100%,
Unidad Hidrográfica El Rey	30 lt/s	100%,
Unidad Hidrográfica Santa Rita – Higuercito	-	
Unidad Hidrográfica Río Cauca	300 M3	100%,

FUENTE: UMATA

PARÁGRAFO: El Municipio deberá construir obras de mitigación en los tramos descubiertos de las fuentes cuyas llanuras han sido intervenidas. El cumplimiento de los requisitos establecidos en este Artículo serán objeto de revisión por parte de la Infraestructura Municipal.

ARTÍCULO 45. El Municipio conjuntamente con los propietarios de las construcciones y edificaciones y el comité municipal de atención y prevención de desastres deberá realizar periódicamente el monitoreo y mantenimiento de estas fuentes de agua.

ARTÍCULO 46. RETIROS OBLIGATORIOS A FUENTES HÍDRICAS EN EL SUELO URBANO: Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 18 de este Acuerdo, en las Llanuras de Inundación de las quebradas urbanas aún sin intervenir, se debe proteger una faja de terreno no inferior a 15 metros en ambos costados, contados a partir de la cota de mayor inundación asociada a una creciente

de retorno de 2.33 años. Temporalmente y hasta tanto el Municipio cuente con este estudio, el particular deberá respetar un retiro mínimo para construcción de 15 metros desde el borde del cauce permanente de las quebradas en los tramos descubiertos (canalizados o no canalizados) de las mismas.

ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 47. ZONAS DE ALTO RIESGO: Se identifican como zonas de alto riesgo en el suelo urbano del Municipio de Roldanillo, El municipio adelantará los estudios de amenazas, vulnerabilidad y riesgo a partir de la implementación del PBOT, los cuales se iniciarán por etapas, normatizándolo de acuerdo al plano de amenazas y Riesgos y en el suelo rural según las siguientes:

Parágrafo 1: Las zonas que presentan amenaza alta y no tienen posibilidades de mitigación y tienen habitantes, en un corto plazo deberán ser declaradas como suelo de protección y las viviendas reubicadas

Por Inundación:

Los sectores ubicados al norte del casco urbano, aledaños al Barrio El Rey Bajo, el 3 de Mayo, Unión de Vivienda, San Sebastián (por Alcantarillado), Al Sur del casco urbano los barrios: José Joaquín Jaramillo, La Asunción, El Barrio Obrero.

Por deslizamiento:

- La Ceiba.
- Nueva Ermita
- El Guachal

PARÁGRAFO 1: En un término no superior a seis meses a partir de la vigencia de este acuerdo, el municipio deberá elaborar un estudio de actualización de las zonas de amenaza y riesgo, con fundamento en el cual se expedirá la reglamentación requerida para determinar la delimitación exacta y nivel de riesgo y acciones de mitigación. Hasta tanto no se expida la nueva reglamentación, se aplicará el estudio “Identificación de Zonas de Riesgo por Fenómenos Naturales en la Cabecera del Municipio de Roldanillo”, Elaborado por el P.B.O.T.

PARÁGRAFO 2: El municipio se encargará de fortalecer la Propuesta General en Prevención y Atención de Desastres en los siguientes aspectos:

- Normatizar el uso del suelo en zonas de riesgo.
- Fomento a la gestión e implementación del Plan Territorial para la prevención y atención de desastres - PTPAD. CORTO, MEDIANO y LARGO PLAZO
- Inventario de Recursos para la Prevención, y atención de desastres en el municipio. CORTO PLAZO
- Formulación de los planes de contingencia por evento. CORTO PLAZO
- Conformación de Brigadas especializadas de socorro. CORTO PLAZO
- Diseño y Construcción de obras civiles de mitigación para las diferentes amenazas. CORTO PLAZO
- Mantenimiento y reparación de vías de comunicación urbanas y rurales CORTO PLAZO
- Realizar programas de control de erosión y recuperación de suelos mediante la construcción de obras biomecánicas, en coordinación con la comunidad. CORTO PLAZO
- Fortalecer las recomendaciones realizadas por la C.V.C. referentes al proceso de remoción en masa generalizado, corregimiento de Buenavista, mediante la gestión municipal, a través de proyectos de carácter social y ambiental a MEDIANO Y LARGO PLAZO

- Realizar programas de manejo adecuado de áreas subnormales, con el fin de evitar su ocupación, y mitigar los impactos ambientales negativos. CORTO PLAZO
- Crear un sistema de información en el ámbito municipal para la atención y prevención de desastres, Recuperar y actualizar información contenida en anteriores estudios sobre asentamientos humanos en zonas de riesgo CORTO PLAZO
- Garantizar el cumplimiento de las normas contempladas en el código de sismoresistencia ley 400 del 97. CORTO PLAZO
- Implementar el programa de prevención de desastres con base en el Plan de emergencias. CORTO PLAZO
- Evitar el asentamiento de la población en zonas de alto riesgo, como: Orilla de los Ríos Cáceres, Roldanillo, Rey, Caño Ipira, de acuerdo a la Normatividad vigente; otras zonas como la parte alta de las cruces y el Guachal. CORTO PLAZO
- Requerir a los urbanizadores la construcción de obras de mitigación, para la prevención de desastres. CORTO PLAZO
- Implementar una oficina para coordinar la prevención, atención de desastres y recuperación de áreas afectada. CORTO PLAZO
- Equipamiento de las instituciones de socorro, capacitación, educación y coordinación de desastres a través del CLPAD (Comité Local para la Prevención y Atención de desastres). CORTO PLAZO
- Estructuración del CLEPAD.
- Creación del Fondo Local de Emergencia y apertura de una cuenta para la PAD. CORTO PLAZO
- Apertura de una cuenta para recibir recursos del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres. CORTO PLAZO
- Realizar convenio con el Cuerpo de Bomberos Voluntario para la Atención de Incendios y conatos (Ley 322 de bomberos). CORTO PLAZO
- Establecimiento de una red de comunicaciones a escala municipal para la PAD. CORTO PLAZO
- Mejorar los Sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales y de estas con el contexto regional. CORTO PLAZO
- Actividades, infraestructura y equipamientos (Localización de actividades, infraestructura y equipamiento básico).
- ◆ Proyectos que Contribuyen en la Mitigación de Desastres en el Municipio
- Plan Vial. CORTO PLAZO
- Acueducto Regional SARA BRUT. LARGO PLAZO
- Doble calzada.(Avenida 3ª) LARGO PLAZO
- Plan Verde. MEDIANO PLAZO
- Ley 388/97 CORTO PLAZO
- Plan Maestro de Alcantarillado. MEDIANO PLAZO
- Plan de Emergencia del Municipio. CORTO PLAZO
- Plan Educativo Municipal. CORTO PLAZO
- Plan de Desarrollo del Distrito. CORTO PLAZO
- Plan de Salud. MEDIANO PLAZO

Citación de cartografía:

No.1	Plano Base Urbano
No.2	Mapa Base Rural
No.3	Mapa de Localización
No.4	División Política Municipio de Roldanillo
No.6	Territorio y Límites Municipales
No.8	Unidades Climáticas

No.9	Hidrología
No.10	Unidades Hidrológicas
No.11	Acueducto y Alcantarillado Rural
No.12	Geología General
No.13	Unidades Fisiográficas y Geomorfológicas
No.14	Geomorfología RUT
No.16	Erosión
No.17	Areas Legalmente Protegidas
No.18	Zonificación de Amenazas
No.19	Mapa de Geología – amenazas y Riesgos
No.20	Amenazas y Riesgos Casco Urbano
No.21	Estabilidad Relativa y de Peligros Geológicos
No.25	Conflicto de Uso del Suelo

ARTÍCULO 48. PARÁMETROS DE MANEJO PARA ZONAS DE ALTO RIESGO:

- El Municipio implementará programas de aseo, recolección de escombros y recuperación de cercos en las zonas de alto riesgo (inundación y deslizamientos), con el apoyo de las Juntas de Acción Comunal.
- Por medio de la Oficina de Infraestructura de Obras públicas se acometerán programas que incluyan la construcción de drenajes (cunetas, andenes, canalizaciones, muros de contención entre otras) de las zonas críticas.
- La Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, o quien haga sus veces, implementará acciones tendientes a proteger las zonas mediante las reforestaciones permanentes.
- El Municipio adquirirá los lotes no edificables y que se puedan destinar al ornato urbanístico y/o a la prevención de desastres.
- Se emprenderán programas de ordenamiento y manejo integral de las Unidades Hidrográficas Nacimiento Río Dovio, Nacimiento Río Pescador, Aguaclara, Cáceres, Roldanillo, El Rey, Santa Rita Higueroncito, y Río Cauca,) ubicadas en las zonas de alto riesgo en coordinación con todas las entidades competentes (CVC, CLEPAD, CORVIVIR, Grupos Ecológicos Municipio, etc.).
- En las comunidades afectadas se organizarán programas de educación ambiental en coordinación con las juntas de Acción Comunal, tendientes al mejoramiento del entorno y a generar sentido de pertenencia.
- El Municipio adelantará en el término de 1 año un diagnóstico, mediante el cual identifique plenamente los casos aislados de viviendas afectadas por riesgo no mitigable. Estos se acogerán bajo un programa de vivienda de interés social o serán reubicados y sus lotes destinados a los programas de interés comunitario.
- Se exigirán estudios previos que contengan técnicas adecuadas sobre el corte de taludes y la correcta disposición final del material extraído.
- No se permitirá realizar rectificaciones o eliminaciones de los meandros en el curso de los ríos y quebradas, para evitar el cambio en el régimen hidráulico de las fuentes de agua.

- Se implementarán las obras de protección y mitigación de riesgo establecidas por el estudio para la reglamentación de la Llanura de Inundación del Río Cauca.

ARTÍCULO 49. NORMAS TÉCNICAS PARA PREVENCIÓN DE AMENAZA Y RIESGO:

- No se autorizará la construcción de nuevas viviendas o edificaciones en zonas de alto riesgo no mitigable en áreas aun sin intervenir. En las ya intervenidas, habrá restricción y aun prohibición para nuevas viviendas cuando las condiciones técnicas del terreno así lo indiquen.
- El Departamento de Vivienda no podrá adelantar planes de mejoramiento en zonas de alto riesgo.
- En las zonas consideradas por los estudios, como de relativa inestabilidad se exigirá un estudio de suelo, que deberá ser evaluado por la Oficina de Planeación Municipal, para determinar la viabilidad de la licencia. En zonas inestables, las viviendas existentes, no podrán someterse a adiciones o ampliaciones y sólo se permitirán adecuaciones y/o reformas locativas en un solo piso y utilizando materiales livianos. En los eventos descritos se dará estricto cumplimiento a las normas de sismoresistencia.
- La conformación de taludes obedecerá a un diseño técnico con pendientes adecuadas que garanticen su estabilidad, en todo caso, los taludes se engramarán y drenarán para aliviar riesgos de fallas por deslizamiento.
- En estas zonas se tendrá especial cuidado con las obras de drenaje subterráneo y superficial, la evacuación de aguas lluvias deberá hacerse a través de canalizaciones abiertas o cerradas.
- El comité local para la atención y prevención de desastres, adelantará los planes de contingencia y obras de mitigación en zonas de amenaza y riesgo de emergencia.
- Se respetarán los retiros obligatorios.
- La actividad de fabricación de pólvora ubicada en el barrio la Asunción cumplirá con la normatividad legal vigente y se implementará en el corto plazo un plan de contingencia que mitigue el impacto producido por dicha actividad. Además el municipio deberá reubicar dicha actividad.

ARTÍCULO 50. DELIMITACIÓN DE LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RIO CAUCA

. Se determina y clasifica la llanura de inundación tanto del Río Cauca como la Quebradas del municipio en el área urbana:

- A. Zona de Protección para la Conservación: Es aquella delimitada en el numeral 2.1 del Artículo 18 del presente Acuerdo.
- B. Zona de Restricción: Está definida como el área de la llanura que no contribuye en forma importante al flujo del caudal hacia aguas abajo, sin embargo, queda cubierta por agua que se desplaza con velocidades y profundidades entre altas y medias para la condición de la creciente de cálculo.
- C. Los suelos son regados con agua del canal interceptor, contaminada por las descargas de las aguas residuales de varios centros poblados, localizados a lo largo del Distrito de Riego RUT, incluyendo el casco urbano del Roldanillo y los núcleos urbanos de Santa Rita e Higueroncito.

Para la recuperación de estos suelos(2.300 Ha. Afectadas por salinidad y 250 Ha. Afectadas por sodicidad), con profundidad efectiva entre los 0-50 cm, 120 Has.), se necesita realizar un programa de drenaje y lavado de suelos con el propósito de limpiarlos de las sales e incorporarlos a un proceso

intensivo de la producción. Los costos para la recuperación son altos, y la incidencia en el territorio municipal es alto, por lo cual sería preferible, darle otros usos a estos suelos. (ver Mapa No. 15 Estudio de Suelos)

Esta zona corresponde al área comprendida entre el contorno de la zona de protección para la conservación y el contorno de inundación para creciente con período de retorno de 100 años, y su delimitación se presenta en el mapa de amenazas por inundación

ARTÍCULO 51. USOS DEL SUELO EN LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RÍO CAUCA.

Al ser el Río Cauca un ecosistema de importancia regional, se hace necesaria su reglamentación por parte de las autoridades ambientales como una unidad de manejo, articulado al Plan de Manejo de La Gran Cuenca del Río Magdalena.

1. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO URBANO.

• ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

Los usos asignados en esta zona serán los necesarios para conservar sus condiciones actuales para efectos de la preservación del lecho y el cauce permanente.

➤ El municipio declarará como suelo de protección, el área de alta fragilidad ecológica, que corresponde a las 9.5 Has. Del humedal localizado en la vereda Remolino, de conformidad con lo dispuesto en la convención Ramsar, febrero 2 de 1971 y que fue adoptada en Colombia a partir del 18 de Octubre de 1998.

➤ El municipio declarará como suelo de protección, el área forestal protectora de la zona de Pantano Frío y el uso que se dará a esta área será el de preservación.

El municipio adelantará la gestión en el corto plaxo para establecer Zona de reserva de la Sociedad Civil en el sector de Pantano Frío, según el decreto número 1996 de octubre 15 de 1996.

- USOS PERMITIDOS:

En general los usos permitidos en la zona de protección serán tales que los daños potenciales por inundación sean bajos, no afecten los niveles hacia aguas arriba u obstruyan el paso del agua durante las crecientes.

El uso permitido principal es el de protección para la conservación, es decir, los usos encaminados a garantizar la perpetuación de los recursos naturales renovables existentes y los que se requieren para evitar su agotamiento y deterioro irreversible, así como el espacio público recreativo bien sea pasivo o activo, de tal forma que satisfaga las condiciones generales mencionadas anteriormente y permitan el aprovechamiento de esta zona, como espacios abiertos orientados a la recreación y descanso de la comunidad.

Según lo anterior son permitidas las siguientes obras:

Zonas verdes y jardines.

Zonas de recreación pasiva o activa.

Campos de juego en grama sin cerramientos.

Senderos peatonales.

Obras de infraestructura del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, que necesariamente deben localizarse en esta zona de protección, para la prestación eficiente del servicio, es decir, colectores, estaciones de bombeo de aguas lluvias y residuales, planta de tratamiento de aguas residuales y obras de captación para agua potable.

- **USOS RESTRINGIDOS:**

En cuanto a los usos restringidos, es decir, los usos que pueden permitirse siempre y cuando se obtenga concepto favorable de la autoridad ambiental competente y que no disminuyan la capacidad hidráulica del canal de intenso desagüe, o que obstaculicen el paso de las crecientes; se encuentran los siguientes:

Cultivos de árboles y arbustos con abonos orgánicos con una densidad máxima de 100 individuos por hectárea.

Escenarios deportivos en pisos duros sin cerramiento: El índice de ocupación máximo para este tipo de uso, será del 10% calculado sobre el área localizada en la zona de protección para la conservación.

Elementos del sistema vial que se requieran desarrollar.

Obras de protección o mitigación.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

• **ZONA DE RESTRICCIÓN**

La reglamentación de esta zona no va encaminada a preservar la capacidad hidráulica del cauce y de la llanura de inundación, sino a evitar la ocurrencia de daños importantes por inundación. En general, en esta zona se permite los mismos usos de las zonas homogéneas en que se encuentra. Pero se establece la posibilidad o existencia de un riesgo de inundación por lo que se requiere la aplicación de medidas de protección por parte de los particulares tales como:

El nivel del piso inferior de la construcción debe tener una sobreelevación con respecto a la cota natural del terreno de tal forma que este por encima de la cota que defina el contorno de la zona de precaución.

Los terraplenes que se conformen para alcanzar las sobre elevaciones adscritas, cumplirán con todos los condicionamientos técnicos necesarios para garantizar su estabilidad.

La base de su talud no invadirá la franja de protección, la pendiente máxima será 2H:1V, todo terraplén será engramado y se evitarán zonas deprimidas que obstaculicen el drenaje.

No se permitirán muros para confinar el terraplén que invadan zonas de protección.

Los terraplenes guardarán una distancia mínima de 30 m alrededor de humedales.

2. FUNCIÓN PRINCIPAL Y USOS DEL SUELO EN EL TRAMO RURAL.

• ZONA DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

Se permitirán en zonas rurales en la franja de protección, obras cuyos daños potenciales por inundación sean bajos, que no obstruyan el flujo del agua y no requiera estructuras en altura como muros, terraplenes, columnas, vallas o cercos.

Declaratoria de áreas de especial significado ambiental para el municipio, en la vereda Mateguada, (Zona de Pantano Frío), Vereda Remolino (Madrevieja), donde existen especies de flora y fauna, se considerarán como áreas de protección

En el mediano plazo, el municipio de Roldanillo elaborará un estudio de identificación y plan de manejo de las áreas con poblaciones de flora y fauna tanto terrestre como acuática y endémicas y/o representativas del municipio, dichas áreas se considerarán como de protección. (ver mapa No.55 Propuestas ambientales).

- USO PRINCIPAL

Se adoptan como uso principal la preservación ambiental, la protección de los ecosistemas naturales o sea la conservación, mantenimiento y mejoramiento de condiciones bióticas de fauna y flora y la protección de las corrientes de agua en los escenarios naturales.

También se permitirán actividades como:

Zonas verdes y jardines.

Zonas de recreación pasiva o activa.

Campos de juego en gramas sin cerramientos.

Senderos peatonales.

Turismo ecológico.

Circuitos de excursionismo.

Circuitos de equitación.

Obras de infraestructura del plan maestro de acueducto y alcantarillado.

Ganadería, sin obstruir el espacio público con mallas o postes de altura considerable.

- USO RESTRINGIDO

Son los usos que se permiten previo concepto favorable de la autoridad ambiental competente y no impliquen obras en altura como mallas de cerramiento, terraplenes, vallas o muros que obstaculicen el paso del agua en las crecientes:

Cultivos de árboles y arbustos con una densidad máxima de 100 individuos /Ha.

Campos deportivos en grama.

Piscicultura

Elementos del sistema vial

- **USOS PROHIBIDOS**

- Viveros al aire libre.
- Floricultivos, silvicultura, usos: Residencial, comercial, industrial, agroindustrial, cívico o institucional.
- Suministro de electricidad y gas.
- Explotación de minas, canteras y material de playa.
- Bosques densos (más de 100 individuos por hectárea).
- Plazas públicas.
- Cultivos de árboles y arbustos con abonos orgánicos y con una densidad máxima de 100 individuos por hectárea.
- Piscicultura.
- Elementos del sistema vial y parqueaderos.
- Estructuras temporales o permanentes como terraplenes para la construcción de carreteras, puentes o diques de protección, pisos duros a menos de 30 m de distancia alrededor de humedales, construcción en altura que pudieran generar daños materiales o pérdidas de vidas o condiciones hidráulicas que perjudiquen las áreas localizadas hacia aguas abajo o disminuyan la capacidad hidráulica con perjuicio de aguas arriba.

• **ZONA DE RESTRICCIÓN**

- **USOS PERMITIDOS**

En general, se permitirán los usos asignados para el área homogénea a que corresponda el predio.

El nivel del piso inferior de las construcciones debe tener una sobre elevación con respecto a la cota natural del terreno, de tal forma que esté por encima de la cota que define el contorno de la zona de protección.

Estos terraplenes cumplirán las mismas disposiciones técnicas especificadas en la zona urbana e igual tratamiento tendrán las construcciones con usos existentes contrarios a los contemplados en esta reglamentación para zona urbana.

ARTÍCULO 52. Se declara como prioritario la construcción del Centro de Educación Ambiental, sobre el área de la Madre Vieja El Remolino, la cual estará ubicado según sus diseños, en la zona de conservación y/o en la zona de restricción de la llanura de inundación del Río Cauca, convirtiéndose así en un elemento que protege el recurso hídrico, la zona de recarga del acuífero y a su vez sirve como elemento de control y mitigación sobre los crecientes del río, previendo riesgos y desastres

Facúltase al alcalde municipal para adelantar las gestiones y acciones necesarias a fin de desarrollar este proyecto mediante la figura del macroproyecto urbano o de cualquiera otra que le permita implementar las siguientes acciones:

- Dar solución integral y coordinada a la necesidad de generar espacio público efectivo y conservar el ecosistema natural.
- Crear una entidad de participación mixta que vincule en la ejecución del proyecto instancias públicas y privadas, incluso fuera del ámbito municipal.

- Posibilitar al Municipio de Roldanillo la generación de instrumentos y procedimientos para participar en la plusvalía generada por el desarrollo del proyecto, así como ejecutar mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los implicados.

ARTÍCULO 53. USOS EXISTENTES CONTRARIOS A LA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LA LLANURA DE INUNDACIÓN. Las obras que hubieren sido legalizadas con anterioridad a este Acuerdo pero que no cumplan con ésta reglamentación, se podrán mantener con los siguientes condicionamientos:

1. Salvo que se modifique la estructura permanente conforme a esta reglamentación, no se permitirán reformas, adiciones o ampliaciones en altura o al nivel de las construcciones existentes, con excepción de las urbanizaciones o proyectos individuales, legalmente aprobados con anterioridad a la expedición de este Acuerdo y cuyo diseño, contempla adiciones o ampliaciones futuras.
2. Si por cualquier evento, un inmueble de los aquí especificados quedara destruido hasta en un 40%, no se reconstruirá salvo que acoja plenamente esta reglamentación.
3. En virtud de la función social y ecológica de la propiedad, deberá participar, si así lo considera el municipio, en las soluciones que se planteen para mitigar los efectos negativos ambientales o paisajísticos existentes o para disminuir el riesgo de inundaciones.

SISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 54. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL DEL MUNICIPIO. Se identifica como patrimonio cultural del municipio de Roldanillo:

- Áreas de influencia patrimonial.
- Espacios y recorridos patrimoniales.
- Inmuebles patrimoniales.
- Monumentos, esculturas y otros elementos patrimoniales.

De acuerdo al Plano de patrimonio Histórico y Arquitectónico

PARÁGRAFO: El patrimonio cultural del Municipio de Roldanillo recibirá el tratamiento de conservación como se establece en este título.

ARTÍCULO 55. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL:

- Son aquellas zonas de la estructura urbana que tienen por finalidad mantener las condiciones urbanísticas, volumétricas, formales, funcionales del inmueble componente del inventario patrimonial, garantizando y asegurando su exaltación, valoración y continuidad urbanísticas como elemento referencial representativo.
- Para delimitar el área de influencia de las edificaciones patrimoniales, se toman las construcciones o predios inmediatamente aledaños, entendidos estos como los colindantes y el predio o edificación de frente al citado inmueble patrimonial.
- El Departamento de Planeación Municipal podrá definir en caso de ambigüedad el área de influencia.

ARTÍCULO 56. TRATAMIENTO PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA PATRIMONIAL. Toda intervención en la zona de influencia debe cumplir con las siguientes normas:

- Guardar características de altura, perfil urbano, manejar una volumétrica de tal forma que jerarquice el inmueble patrimonial, así como los materiales y elementos constitutivos de fachada, estos aspectos priman sobre la normatividad urbanística aplicada a la zona homogénea.
- Estará sujeta al visto bueno del Departamento de Planeación Municipal quién tendrá la función de acuerdo al Artículo 8 de la Ley 397 de 1997 de manejar y conceptuar sobre el patrimonio cultural y los bienes de interés histórico - cultural.

ARTÍCULO 57. IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES.

- Los inmuebles patrimoniales son edificaciones que por sus calidades estéticas, técnicas, espaciales son modelos representativos de los distintos estilos y tendencias de la arquitectura del Municipio y la región en el transcurso de su desarrollo.
- Los que han servido como escenario de hechos de importancia en la vida cultural, política y social del Municipio, la Región y el país.
- Los inmuebles contemporáneos reconocidos como de grandes calidades arquitectónicas, artísticas o técnicas.

Según sus calidades arquitectónicas y/o urbanísticas los niveles posibles de intervención se clasifican en dos grupos:

1. CONSERVACIÓN DE PRIMER GRADO

Pertenecen a este grupo los inmuebles que por sus altas calidades arquitectónicas y/o por haber sido escenario de importantes acontecimientos históricos, merecen intervenciones encaminadas a preservar integralmente las edificaciones, sin alterar su originalidad, así mismo los agregados o transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico.

Las intervenciones están dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones).

En casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación original o de sus elementos arquitectónicos importantes.

Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

Las acciones permitidas son: Restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, definidas en el componente urbano del P.B.O.T.

Se identifican como edificaciones para conservación de primer grado las siguientes:

- Capilla La Ermita de Roldanillo”.
- La Gruta.
- Fachada Antigua Cárcel Municipal.
- INTEP
- Parque de la Ermita y algunas construcciones del entorno.

2. CONSERVACIÓN DE SEGUNDO GRADO

Se aplica a los inmuebles patrimoniales con altas calidades espaciales y técnicas, hechos urbanos de importancia, representantes además de épocas y estilos que se dieron en la cultura Roldanillense

Con el fin de dinamizar el uso y rentabilidad para los propietarios particulares, se permiten intervenciones menos restrictivas que para los inmuebles de conservación de 1º grado, siempre y cuando se garantice que el inmueble no pierda sus calidades y características relevantes.

Se identifican como edificaciones para conservación de 2º grado las siguientes:

- El Edificio del Cementerio Principal.
- Museo rayo
- Iglesia de San Sebastián
- Mirador de las Cruces
- Casa de la Cultura
- Iglesia Santísima Trinidad
- Museo Vial
- Parque Elías Guerrero
- Granja Departamental
- Palacio de Justicia
- Coliseo de Ferias
- Cementerio
- Parque Infantil de Transito
-

En estos se permiten intervenciones aún mas libres de manera que faciliten una optimización de uso, siempre y cuando se conserven como mínimo los principales rasgos de la edificación inicial, mediante acciones de restauración, consolidación, liberación o restitución, mantenimiento, adecuación funcional.

ARTÍCULO 58. ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES

Se considera en este grupo los espacios públicos al aire libre, como parques, plazas, ejes viales de importancia, destacados por su valor histórico y/o urbanístico. Comúnmente estos espacios y recorridos sirven como enlace y articulación a los distintos edificios patrimoniales.

Son considerados como tales los siguientes:

- Parque Elías Guerrero
- Parque de La Ermita
- Parque Recreacional
- Parque Didáctico

- La Calle del Museo
- El Camino a la Barca,
- El Coliseo de Ferias
- La Carrera Tercera
- La Calle Novena
- La Avenida Santander
- La Carrera Séptima

ARTÍCULO 59. TRATAMIENTO PARA LOS ESPACIOS Y RECORRIDOS PATRIMONIALES.

El tratamiento será complementario al ya definido para las áreas de influencia patrimonial, por lo tanto la Administración definirá las obras de tratamiento y mantenimiento dando prioridad al uso peatonal con mobiliario armónico con respecto a las edificaciones patrimoniales.

ARTÍCULO 60. MONUMENTOS, ESCULTURAS Y OTROS ELEMENTOS PATRIMONIALES.

Consiste en el mobiliario que hace funcional y embellece el espacio público, en el campo patrimonial, consistente en los elementos que dan valor y significado a los espacios públicos, tales como fuentes, mausoleos, esculturas, elementos naturales u otros representativos por su historia, o por sus calidades estéticas. El municipio de Roldanillo cuenta con varios de estos elementos que por su valor, solo le son aplicables tratamientos de conservación tendientes a su recuperación y mantenimiento en términos estrictos de restauración, consolidación, liberación o restitución. Se identifican como tales:

- La Fuente del parque Elías Guerrero
- La Estatua de Doctor José Eustaquio Palacio en el parque la Ermita
- El Busto del Doctor José Jesús Llanos y los leones, en el Club de Leones
- El Busto de Presbítero Patiño en la Escuela del mismo nombre
- La Retreta ubicada en el Parque Elías Guerrero.

ARTÍCULO 61. USOS DEL SUELO. La actividad a desarrollar en inmuebles patrimoniales serán las mismas de la zona homogénea en la cual se encuentre, siempre y cuando no causen deterioro a los elementos arquitectónicos del inmueble.

ARTÍCULO 62. NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES PATRIMONIALES. En todas las edificaciones patrimoniales se permiten únicamente avisos de identificación del establecimiento de locales, a razón, de uno por cada local. Cuando este se encuentre en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso. Estos avisos deben guardar coherencia estética con el edificio y sus características, y no podrán exceder del 10% del área total de la fachada.

Se prohíben las siguientes actividades:

- Los listados promocionales o de cualquier tipo en las fachadas de edificaciones.
- Los avisos pintados directamente sobre la fachada de la edificación o sobre alguno de sus elementos ó componentes, incluyendo los de cierre.
- Los avisos de neón.
- La construcción de marquesinas a las edificaciones que originalmente no las posean como componente de su fachada.
- La utilización de parasoles en todas las edificaciones clasificadas en el inventario.

- **SE RESTRINGEN:**

- Los tableros de identificación del uso total de la edificación en cuanto a materiales y localización. Este estará obligatoriamente limitado dentro del 10 % total de ocupación de fachada destinada para publicidad. En todo caso queda a criterio del Departamento de Planeación Municipal, aprobar o no los avisos que le sean presentados para ser colocados en edificaciones patrimoniales, de acuerdo a un estudio de sus proporciones, características y materiales.
- El cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología.

ARTÍCULO 63. Los propietarios de los predios declarados como de valor patrimonial, serán beneficiados con la tarifa mínima para el impuesto predial unificado, igualmente se disminuirá hasta el 20% del impuesto de Industria y Comercio, siempre y cuando, cuiden y conserven los inmuebles de acuerdo a las normas aquí establecidas.

SISTEMA ESTRUCTURANTE

DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 64. El sistema de espacio público es el elemento articulador fundamental del espacio físico de la ciudad, regula las condiciones ambientales de la misma y por tanto se constituye en uno de los elementos estructurantes del ordenamiento Municipal.

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

ARTÍCULO 65. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El sistema estructurante del espacio público estará conformado por los elementos establecidos en el Decreto 1504 de 1998 ó aquel que lo sustituya o modifique:

1. Elementos constitutivos naturales:

- Area de conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, estas pueden ser naturales como cuencas y microcuencas o artificiales como canales, diques, presas, rondas hídricas, etc.
- Área de especial interés ambiental, científico o paisajístico como parques naturales y áreas de reserva natural.

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos.

- Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular. Perfiles viales, componentes de los cruces o intersecciones.

- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro como parques urbanos, zonas de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos y culturales, así como elementos urbanísticos, y patrimoniales.
- Áreas y edificaciones de propiedad privada incorporados como de uso o disfrute público entre otras fachadas, pórticos, antejardines.

3. Elementos Complementarios:

- Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- Componente de amoblamiento urbano.
- Mobiliario y señalización.

PARÁGRAFO: Los elementos constitutivos del espacio público se constituyen en patrimonio ecológico, paisajístico y cultural, para los habitantes del municipio de Roldanillo y por tanto no podrán destinarse a otros usos ni cambiar su régimen sino en virtud de una modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como lo establece el art.15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 66. DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:

La delimitación del espacio público en el Municipio de Roldanillo es la siguiente:

A. Elementos del nivel estructural: Son aquellos de influencia regional y subregional como:

- Llanura de inundación del Río Cauca
- El Distrito de Riego.
- Corredores de servicios urbano y rural.
- Sistema vial Nacional, Departamental y Municipal.
- Coliseo Cubierto Iván Muñoz.
- El Parque Recreacional.
- Áreas e inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico.
- Parque Elías Guerrero.
- Madrevieja El Remolino.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico conformado por elementos naturales como ríos, quebradas, arroyos, humedales, así como por los demás elementos que conforman el suelo de protección.

En el largo plazo, el municipio propenderá por la constitución de nodos para el manejo de programas y proyectos conjuntos en zona de Frontera:

1. Distrito de Riego
2. Areas forestales protectoras en común con el municipio de El Dovio en la Zona de Bélgica y El Castillo.
3. Nacimiento del Río Pescador en Roldanillo para el beneficio de los Habitantes de Bolívar.
4. Zona del Distrito de Riego
 - Parque la Ermita, espacios y edificios complementarios.
 - Parque Guerrero y su alrededor.
 - Unidad deportiva El Porvenir.
 - Estadio Municipal .
 - Circuitos peatonales referidos al Centro Tradicional.
 - Red de parques barriales.
 - Elementos que existan o lleguen a existir de aquellos enunciados en el Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

PARÁGRAFO: Con el fin de establecer la delimitación exacta del espacio público en el Municipio de Roldanillo, se implementara como parte integral de este las actividades correspondientes que incluyan las fichas: Inventario y descripción del espacio público del municipio de Roldanillo, y los Planos de Espacio Publico Urbano y de Espacio Público Rural. Instrumentos que será la base para su regulación, protección y mejoramiento.

ARTÍCULO 67. La Gestión del municipio de Roldanillo frente al espacio público se caracteriza por:

- La adecuada distribución del espacio público tanto en el suelo rural como en el urbano, permite el equilibrio entre lo individual y lo colectivo representando la más alta calidad de vida para la totalidad de la población y creando así un espacio de competitividad para el municipio en el marco subregional.
- El municipio de Roldanillo garantizará los recursos para mantenimiento, mejoramiento e implementación de espacios públicos, requeridos como espacio público efectivo por habitante, para el uso y disfrute colectivo de acuerdo al Decreto 1504 de 1998.
- Toda actividad que se pretenda implementar en el municipio y que afecte los bienes y elementos que constituyen espacio público, requerirá el permiso para ocupación e intervención del mismo.

- El Municipio podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público sin que impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual.

PARÁGRAFO: Se adopta el plan de espacio público para el municipio de Roldanillo contenido en el componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 68. Con el fin de lograr los objetivos específicos establecidos para el Municipio desde el punto de vista del Espacio Público se dará cumplimiento a las siguientes normas estructurantes y de superior jerarquía:

- La densidad de vivienda promedio en el suelo urbano no podrá ser superior a 42 viviendas por hectárea.
- El Índice mínimo de Espacio Público efectivo por habitante será de 15 m².
- Se exigirá el Cumplimiento de los parámetros para la determinación de áreas de cesión establecido en el CAPÍTULO III de este acuerdo.

ARTÍCULO 69. NORMAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LOS PROYECTOS URBANISTICOS:

1. Las licencias de urbanismo y construcción que se otorguen en todo el territorio municipal, contemplaran las zonas en pisos duros destinadas necesariamente para los accesos vehiculares y peatonales, igualmente dejaran planteadas las zonas verdes, las cuales no podrán ser modificadas con posterioridad.

En los corredores de servicio suburbanos, se considera de especial protección las barreras vivas que se encuentran en el retiro vial, estas solo podrán ser intervenidas para los accesos y salidas vehiculares y peatonales, en las mismas condiciones establecidas en el inciso anterior.

2. El acceso vehicular a una edificación debe darse de manera tal que no afecte la calzada o andén, ni signifique inseguridad para el peatón.
3. Los materiales a utilizar en la construcción de los andenes deben ser de características antideslizantes. Las áreas de andén no son construibles ni tampoco se podrán cercar de tal forma que restrinja su uso.
4. Cuando por efectos de la topografía, el andén se ubique más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá proveer un área de transición entre estas, independiente de la sección pública, manejándose en forma de talud engramado y arborizado, dotado de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Facúltase al Alcalde Municipal, para que dentro de los ocho meses siguientes a la fecha de este acuerdo expida la normatividad referente a publicidad visual exterior, baterías urbanas y rurales, amoblamiento y ventas estacionarias entre otras. En este caso la normatividad expedida tendrá la misma jerarquía de las normas establecidas en este Capítulo.

ARTÍCULO 70. Los planes parciales y las Unidades de actuación urbanística, estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre espacio público y a la localización y dimensionamiento del mismo.

ARTÍCULO 71. Distribución de competencias para el manejo del Espacio Público. Al ser el espacio público un elemento estructurante del territorio, la gestión que sobre él desempeñe la administración y la comunidad, deberá considerar las siguientes acciones y responsables:

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL: Planeamiento, dimensionamiento y otorgamiento de permisos para su intervención.

TRÁNSITO MUNICIPAL: Funcionalidad en el sistema de circulación peatonal y vehicular, con su correspondiente señalización y medidas de seguridad.

SECRETARIA DE GOBIERNO: Administración y control del Espacio

OBRAS PÚBLICAS: Implementación, construcción y mantenimiento del espacio público

PARTICULARES: Mantenimiento, conservación y adecuación del Espacio Público anexo a su inmueble, comprendido entre el borde de calzada y el paramento. Igualmente los particulares estarán obligados a mantener en condiciones estéticas los muros de cierre o fachada.

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO BÁSICO

ARTÍCULO 72. CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO BÁSICO:

- La distribución de la infraestructura y el equipamiento deberán contribuir al equilibrio entre las comunidades y Corregimientos.
- El equipamiento comunitario será la base para la implementación de la sectorización municipal a través del desarrollo e integración de centros de servicios.
- La Infraestructura y el equipamiento generarán espacios para la identificación y apropiación sociocultural sobre el territorio.
- La descentralización y jerarquización de los equipamientos maximizarán su cobertura a nivel subregional.

PARÁGRAFO PRIMERO La localización exacta de los equipamientos comunitarios será definida por cada Administración Municipal dentro del programa de ejecución.

PARÁGRAFO SEGUNDO El municipio de Roldanillo, conjuntamente con los Municipios que conforman la Región, identificará y dimensionará los proyectos y equipamientos de tipo subregional; a fin de generar economías de escala y reforzar la competitividad de cada Municipio.

SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 73. DEFINICIÓN. Los sistemas de circulación peatonal y vehicular son elementos artificiales que constituyen parte del espacio público, que permitirán la fluida interacción económica, funcional y social tanto a nivel urbano- rural, como urbano- regional.

ARTÍCULO 74. El sistema de circulación peatonal y vehicular tiene como soporte técnico el Plan vial y de transporte realizado por el municipio, el cual hace parte integral de este Acuerdo.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación podrá por razones técnicas previamente sustentadas modificar el dimensionamiento de los elementos que constituyan la sección vial, pero en ningún momento se cambiará la sección vial exigida.

ARTÍCULO 75. JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Para efectos del presente acuerdo en lo referente al sistema vial y su manejo adecuado se establece la siguiente jerarquización:

1. Clasificación según la competencia para la administración, operación y manejo del sistema vial, contenida en la resolución 21114 del 25 de Marzo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y transporte.

- Vía Nacional.
- Vía Departamental.
- Vía Municipal.

2. De acuerdo a la función que debe cumplir cada jerarquía vial en cuanto al transporte y tránsito vehicular, se clasifican así:

- **RURAL:**

- Carreteras Primarias: Son aquellas cuya función básica es la de unir la capital del Departamento con los demás centros de consumo del país o del exterior, o que ameriten clasificarse así por el papel que desempeña en la economía Departamental.
- Carreteras Secundarias: Son aquellas que comunican cabeceras Municipales con la capital del Departamento o con otros Municipios vecinos, o las regiones entre si o cuando sean acceso de una cabecera Municipal a una vía primaria.
- Carreteras terciarias: Son aquellas cuya función es vincular pequeños y medianos caseríos, Corregimientos parajes con los centros urbanos y que normalmente confluyen a la red secundaria o a la red primaria.

- **URBANA:**

- **VIA ARTERIA:** Son las que conforman el Plan Vial Municipal en el ámbito urbano, cuya función principal es atraer el flujo vehicular de mayor recorrido, de modo general. Están destinadas a conectar entre si las zonas de actividad y zonas residenciales y a todas ellas con los sistemas regionales de vías.

Se caracterizan por atender altos volúmenes de tránsito en recorridos largos, predominando el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público.

- **VIA COLECTORA:** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema primario o arterial, hasta los sectores de las diferentes actividades urbanas en forma directa o por intervención complementaria de las vías de servicio, generalmente unen vías arterias entre si y deben atender volúmenes de tránsito moderado incluyendo el transporte público.
- **VIAS DE SERVICIO:** Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales, cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía, para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
- **VIAS PEATONALES:** Son un conjunto de vías destinadas al sistema de desplazamiento a pie y no admiten circulación vehicular de ningún tipo.
- **VIA SEMIPEATONAL:** Son aquellas por las cuales se permite la circulación restringida de vehículos por un solo carril con adecuación de andenes amplios para los peatones.
- **SENDEROS MULTIUSO:** Son vías con funciones paisajísticas que crean espacios para el peatón u el ciclista, con acceso vehicular restringido únicamente al suministro, mantenimiento y adecuaciones de las mismas o actividades conexas.

ARTÍCULO 76. La distribución, conformación y ancho de la sección vial dependerá de los usos, capacidades, y condiciones urbanísticas del sector, acorde a la jerarquización vial de acuerdo a los siguientes cuadros:

- Sistema Vial Urbano.
- Sistema Vial Rural.
- Secciones Viales: se acogen como parte de este Acuerdo el anexo de secciones viales contenido en el Plan Vial del P.B.O.T.

ARTÍCULO 77. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA VIAL. Los elementos que constituyen el sistema vial deben garantizar funcionalidad y seguridad para los usuarios:

- Cuando por razones de retiros viales la paramentalidad no coincida, deberá hacerse un empalme gradual entre fachadas.
- Las vías de servicio deben de llegar a las colectoras conformando la continuidad de la malla vial.
- Cuando en el costado de cuadra, se presenten retiros viales mayores al exigido, se tomará el de mayor sección.
- Los paramentos que conforman las vías de servicio existentes, tendrán un retiro a eje de vía de 6 m partir de la vigencia de este plan.

- Si el retiro vial exigido para una construcción, es menor que el retiro de la edificación colindante, la nueva construcción deberá hacer un empalme gradual entre fachadas, en ningún caso las construcciones aprobadas bajo norma anterior, con sección mayor, podrán salirse de la línea de paramento.
- En calles o vías sin salida deberán estar provistas de áreas de retorno.
- Todo lote que se pretenda desarrollar debe limitar con vía pública.
- Los corredores de servicio urbanos y rurales deben tener paraderos de buses en sitios regulares de demanda.
- En los centros de servicio, las vías rurales deben cumplir con andenes de mínimo 2 m.
- Toda construcción, para obtener el certificado de concordancia, deberá construir y adecuar los andenes que corresponden en toda su extensión al frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción, y no deberán ser deterioradas por el uso de la construcción.
- Los centros de servicios y los cruces de vías veredales deben estar provistos de paradero de buses.
- En los lotes cuyos frentes sean menores a 500 m, la longitud de la bahía de aceleración y desaceleración tendrá como mínimo el frente del predio.
- Esta prohibido el parqueo sobre la vía rural.
- La zona de parqueo deberán ubicarse por fuera del retiro vial exigido.
- Todo proyecto que se ubique sobre la vía Troncal del Pacifico, deberá contar con una vía de servicio de 7 m paralela a la misma y un retiro al eje de la autopista de 30 m. La conexión a la doble calzada no debe realizarse a menos de 500 m una de otra y deben disponer de bahías de desaceleración.
- Las bahías de aceleración y desaceleración podrán construirse o generarse sobre la faja de retiro obligatoria; no obstante los proyectos deberán preveer que una vez se construya la sección vial puedan contar con las bahías y zonas de parqueo a que se hace referencia en este artículo.

ARTÍCULO 78. ACCIONES PRIORITARIAS PARA LA SOLUCIÓN DE PUNTOS DE CONFLICTO EN EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. La administración deberá implementar los planes, programas y proyectos identificados en el plan vial y de transporte y en especial las siguientes acciones prioritarias:

- Construir, ampliar y adecuar los elementos del sistema vial, para hacerlas eficientes.
- Eliminar los puntos de conflicto de los cruces vehiculares, implementando intersecciones, dimensionando las baterías urbanas cuando sean exigibles.
- La Secretaría de Tránsito y Transporte municipal deberá mantener la señalización horizontal y vertical adecuada de las vías y realizar campañas comunitarias de educación vehicular y peatonal.

- La Secretaría de Tránsito y Transporte, adecuará el transporte público mediante las siguientes acciones prioritarias:
 - La creación de paraderos en las vías cuya jerarquía vial lo permita.
 - Exigir la localización de depósitos para los vehículos de transporte público en las zonas de origen de las rutas.
 - Actualización de las rutas de transporte público según los planes de transporte público de acuerdo a lo establecido en el Plan Sé propenderá por evitar dentro de la jurisdicción del municipio el tránsito de vehículos de servicio público contaminantes, mediante el debido control a las fuentes de emisión móviles.
- El servicio de transporte público municipal de pasajeros será prestado por empresas legalmente constituidas y que den cumplimiento a los requerimientos jurídicos y técnicos para la prestación del servicio cuya vigilancia estará a cargo de la secretaría de tránsito y transporte.
- La Secretaría de Tránsito y Transporte implementará conjuntamente con la Secretaría de Gobierno y el Departamento de Planeación Municipal, el programa de áreas de estacionamiento permitidos, los usos, horarios y costos de la misma en todo el suelo urbano.

ARTÍCULO 79. CONTINUIDAD VIAL. Todo desarrollo urbanístico debe dar continuidad a las secciones viales, implementando los elementos que constituyen la vía como son berma, zona verde, andén, calzada y eliminar muros falsos.

ARTÍCULO 80. Para la realización de eventos, que tengan que utilizar las vías municipales, los organizadores deberán solicitar permiso al secretario de Gobierno, el cual deberá otorgarlo por escrito.

ARTÍCULO 81. El Municipio de Roldanillo deberá considerar los siguiente aspectos en la implementación del Plan Vial frente a:

- Identificación y correcta mitigación de impactos ambientales, urbanísticos, económicos y sociales, generados por las obras.
- Construcción de las vías de acceso necesarias para evitar concentración del flujo vehicular hacia la cabecera municipal.
- Evaluación de las modificaciones que genere la obra en el ordenamiento del territorio y financiar de ser necesario la modificación del actual P.B.O.T.

ARTÍCULO 82. El diseño y la ejecución de las vías y espacios deberá realizarse de manera que facilite la accesibilidad de las personas discapacitadas, suprimiendo y evitando barreras físicas.

PARAGRAFO: Durante la atención de cualquier emergencia, los ocupantes de las vías publicas deberán desocuparlas, o permitir el desplazamiento rápido de los vehículos que transportan víctimas hacia los centros de atención primaria.

ARTÍCULO 83. El diseño geométrico tanto de vías como de intersecciones debe ser realizado por quienes pretenden hacer desarrollos que tengan relación directa con los mismos. Todo diseño vial, para ser aprobado requerirá dimensionamiento definitivo, definición de las fajas destinadas a redes de servicio público, arborización, tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales, área de parqueo o bahías, dimensionamiento de las baterías urbanas cuando sea exigibles y la solución de puntos de conflicto.

ARTÍCULO 84. RADIO DE GIRO EN INTERSECCIONES. En zonas urbanas el radio de giro depende del tipo de vía, así:

- Para el caso de vías de servicio con vías de servicio (zonas residenciales), el radio será de 5 m en urbanizaciones nuevas, de 4 m en la zona centro ya consolidada, tanto en vías de servicio vehiculares como semipeatonales.
- Para el caso de vías de servicio con vías colectoras será de 5m.
- El radio para las vías urbanas en intersecciones de arterías entre si, o colectoras entre si o colectoras con arterias, es de 10 m, para permitir el giro cómodo de buses y camiones.
- En zonas rurales el radio mínimo de giro será de 15 m

ARTÍCULO 85. RADIO DE OCHAVA. Será mínimo: 3.50 m. De todos modos se respetara un paralelismo entre la línea del radio de giro y la línea de ochava.

De no ser posible se hará una transición sin demeritar la zona verde, el andén y las distancias de visibilidad peatonal y vehicular.

Si las distancias entre la línea de paramento y borde de calzada (la más próxima), para las vías en cuestión, son mayores a 7m, no se requiere radio de ochava, tampoco cuando una de ellas sea peatonal y la otra tenga mínimo siete metros de distancia entre el paramento y el borde de calzada. Igualmente si se trata de dos vías peatonales.

El radio ochava, tendrá como tangentes las líneas de paramento.

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 86. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos domiciliarios se consideran acciones necesarias y estratégicas para el mejoramiento de la calidad de vida de la población actual y futura del municipio, así como, para el desarrollo y aprovechamiento del suelo y de las ventajas competitivas del mismo, el presente artículo se adecuará y ajustará con lo relacionado en el Plan Maestro de Alcantarillado.

La construcción del Matadero nuevo en largo plazo, se realizará cumpliendo con la normatividad legal vigente.

El actual matadero debe cumplir con la resolución DRN 0016 de enero 31 de 1997, emitida por la corporación. Lo anterior se articulará dentro del proyecto de acuerdo.

ARTÍCULO 87. ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las zonas de servicios públicos son las áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes, para la dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como, las relacionadas con la instalación mantenimiento y el control ambiental necesario para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que se aisle convenientemente a la comunidad del riesgo potencial para su vida, salud y tranquilidad.

Estos servicios son:

- Energía eléctrica y otras fuentes de energía como el gas.
- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Teléfono y Telecomunicaciones.
- Recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos.

Las zonas a las que hace referencia este artículo se consideraran zonas de utilidad pública y recibirán el tratamiento de suelo de protección, según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Las servidumbres y áreas contempladas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, donde se construirán las redes de alcantarillado internas, colectoras e interceptoras, igualmente las áreas destinadas para las estaciones de bombeo de aguas residuales, tuberías de impulsión de aguas residuales, planta de tratamiento de aguas residuales, redes de acueducto, estaciones de bombeo de agua potable, tuberías de impulsión de agua potable, tanque de almacenamiento de agua potable, serán declaradas bienes de interés público y por lo tanto no podrán desarrollarse allí, obras diferentes a las contempladas en los diseños del citado plan.

ARTÍCULO 88. Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico, será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos, o acreditar que se dispone de alternativas que no perjudiquen a la comunidad, en este último caso deben obtener el concepto previo de la superintendencia de servicios públicos.

ARTÍCULO 89. Cuando para provisión de servicios públicos, se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles ó áreas pertenecientes al espacio público, las empresas prestadoras de servicios deberán tramitar el permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público, para lo cual, deben presentar un estudio de la factibilidad técnica y mitigación de impactos ambientales y urbanísticos de la construcción propuesta.

ARTÍCULO 90. Se declara de desarrollo prioritario para el Municipio de Roldanillo, la construcción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado urbano y se faculta al Alcalde para adelantar las gestiones que se requieran para su Implementación y financiación a través de bonos de reforma urbana, títulos valores, suscribir empréstitos, así como para distribuir las cargas y beneficios que se generen en virtud de este proyecto, mediante la participación en plusvalía y valorización entre otros.

ARTÍCULO 91. Las empresas prestadoras de servicios públicos, podrán estudiar modificaciones no sustanciales en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, tales como, cambios de alineamiento

horizontal donde las condiciones físicas del terreno así lo obliguen, dejando asentados dichos cambios en una base cartográfica de redes existentes y diseñadas.

Estas modificaciones deberán ser informadas al Departamento de Planeación Municipal para actualizar también su base cartográfica.

ARTÍCULO 92. Los acueductos comunales y veredales que funcionan en el municipio, cuentan con un termino perentorio de seis meses a partir de la vigencia de esta norma para obtener su registro ante la superintendencia de servicios públicos domiciliarios y dar cumplimiento a las exigencias de la Ley 142 de 1994 y 373 de 1997. El municipio realizará en el corto, mediano y largo plazo los diseños a los Planes Maestros de alcantarillado, y de los diseños de las plantas de tratamiento de los centros poblados de los corregimientos de las plantas de tratamiento de los centros poblados de los corregimientos de Higueroncito, Morelia, Santa Rita, Tierrablanca y Cajamarca.

ARTÍCULO 93. El municipio dará cumplimiento a la resolución 0833 de 1998, expedida por el Ministerio de Desarrollo, la cual acoge el reglamento técnico de sector de agua potable y saneamiento básico.

ARTÍCULO 94. NORMAS REFERENTES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS:

1. Todo desarrollo urbanístico nuevo, debe acoger los diseños del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado Urbano.
2. Las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, serán en primera instancia, las responsables de revisar, aprobar o reprobar los diseños hidrosanitarios a nivel interno y externo en los nuevos desarrollos urbanísticos y expedirán la factibilidad técnicas de conexión a las redes de acueducto locales y la conexión a redes internas locales, colectoras o interceptoras de alcantarillado. Por tanto los planos de diseños hidrosanitarios, para la expedición de la respectiva licencia de construcción o urbanismo por parte de la curaduría, deberán contar con visto bueno de las empresas prestadoras de servicios públicos.

En el suelo rural, l Oficina de Planeación Municipal acogerán los diseños y memorias de cálculos con las cuales se concedió la Licencia ambiental o el permiso ambiental respectivo.

3. Dado que los nuevos desarrollos urbanísticos que se proponen en el territorio municipal, afectan en forma directa o indirecta la infraestructura existente de los Sistemas de acueducto y alcantarillado, quedaran sujetos a los siguientes condicionantes:

Ningún proyecto urbanístico, podrá hacer descarga directa de aguas residuales sobre ningún cuerpo de agua en la zona urbana ó rural del Municipio. Los proyectos que se desarrollen en las planicies de inundación (sin invadir fajas de protección), donde los vertimientos de las aguas residuales no puedan conectarse a la red existente para que funcionen por gravedad, deberán implementar sistemas de bombeo para conectarse a la misma o realizar descarga en una fuente de agua, previo tratamiento.

Cualquiera sea la solución adoptada (bombeo o planta de tratamiento) la administración, operación y mantenimiento de estos sistemas deben ser asumidos por una empresa prestadora de servicios públicos.

Las anteriores disposiciones, son válidas también para el servicio de acueducto, en aquellos casos en los cuales sea necesario instalar estaciones de bombeo de agua potable, para garantizar el servicio en zonas cuya altura sobrepase la cota de servicios del acueducto urbano.

Cuando se trate de Planes Parciales de incorporación del suelo urbano, el municipio o las empresas prestadoras de servicio, podrán prestar los servicios públicos y extender las redes matrices de acueducto y alcantarillado, con estricta sujeción al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, pero estas cargas, se distribuirán entre los beneficiarios de las mismas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía entre otros.

Cuando no sea financieramente posible para el municipio la ejecución de las obras del Plan Maestro en el término deseado por los particulares, podrán los interesados construirlas en todo o en parte y en dicho caso, tendrán derecho a que el municipio les reconozca este valor como una forma de pago de la plusvalía generada por el plan parcial, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997. En este caso, se entenderá que las redes son propiedad del municipio y serán administradas por la empresa encargada de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO: Los bombeos o plantas de tratamiento, deben entenderse como soluciones de carácter provisional, ya que todas las construcciones que se ubiquen en las zonas aquí referenciadas deberán tener diseños hidrosanitarios compatibles con el plan maestro, es decir, las cotas y trazados horizontales de las redes locales deberán permitir su conexión a los colectores, interceptores o redes internas diseñadas en el plan maestro.

ARTÍCULO 95. Las empresas prestadoras de servicios públicos, incluyendo las Juntas Administradoras de Acueductos Veredales, informarán dentro de los 5 días primeros del mes al Departamento de Planeación Municipal, sobre las solicitudes de conexión de servicios públicos solicitadas y aprobadas, logrando así una coordinación interinstitucional que permita controlar la actividad de la construcción. el presente artículo se adecuará y ajustará con lo relacionado en el Plan Maestro de Alcantarillado.

TÍTULO II

ZONIFICACIÓN URBANA

ARTÍCULO 96. ZONAS HOMOGÉNEAS DEL SUELO URBANO. Se establecen como zonas homogéneas en el suelo urbano del Municipio de Roldanillo, las que figuran en el Plano Escenarios de ordenamiento Territorial Urbano. De acuerdo a la zonificación hecha en el Plan de Escenarios de Ordenamiento Territorial, se deberán identificar las categorías de los usos del suelo, conforme a las definiciones consignadas en el artículo 25

- Zona Homogénea Areas Consolidada: Color Azul, Corresponden a áreas con densidades consolidadas y espacios públicos amplios.

- Zona Homogénea de Desarrollo Progresivo: Color Zapote: Corresponde a áreas con tendencia a urbanizarse y que están dentro del perímetro urbano.
- Zona Homogénea Comercial e Institucional, Color Amarillo: Corresponde a áreas de servicios y usos múltiples con espacios públicos reducidos o con tendencia a su reducción.
- Zona Homogénea de Areas sin Consolidar: de color Verde: Corresponde a las áreas urbanas no urbanizadas.
- A partir de la aprobación del PBOT, a Corto Plazo (Primer año, se hará el estudio y cálculo para el ajuste de las Áreas (M²) a densificar, de acuerdo a: unificación del censo de viviendas a reubicar por amenazas y riesgos y las necesidades por déficit de espacio público (peatonal-vehicular y zonas verdes) y déficit en equipamiento; proyectándose a la vigencia del PBOT,

ARTÍCULO 97. Para lo anterior ver plano de Escenarios de Ordenamiento Territorial y Urbano, Municipio de Roldanillo”, y las tablas 1 y 2 del Anexo Documento III, denominado Implementación.

ARTÍCULO 98. Zonas para urbanizaciones aprobadas.

Esta zona comprende todos los desarrollos urbanísticos aprobados como urbanización.

El tratamiento asignado a esta zona homogénea es el de Consolidación, según el cual, se establecen restricciones para el desarrollo de proyectos, en el sentido que la actividad constructora estará enfocada principalmente a ampliación y mejoramiento de los inmuebles y la construcción de los relictos o pequeños lotes que aún quedan sin desarrollar, que serán tratados según la tendencia urbanística preponderante de la zona. (Ver Mapa Urbanizaciones en el Municipio)

ARTÍCULO 99. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA. DENSIDADES CONSOLIDADAS Y ESPACIOS PÚBLICOS AMPLIOS.

- Los usos del suelo se regirán de acuerdo al cuadro “usos del suelo urbano del Municipio de Roldanillo”, consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- No se permite demoler inmuebles al interior de las urbanizaciones para construir edificaciones de mayor densidad y alturas que las del conjunto urbanístico aprobado.
- Es factible la adecuación y ampliaciones al interior de unidades de vivienda.
- Se prohíbe totalmente la subdivisión de viviendas a partir de las ya aprobadas en las distintas urbanizaciones.
- Se debe conservar las tipologías de la vivienda bajo la cual fue aprobada la urbanización.
- Cuando la mayoría de los propietarios de los inmuebles de una urbanización, requieran realizar cambios en la fachada o adiciones de mansardas o buhardilla, que no estén contemplados en la

licencia original de construcción de la urbanización, podrán a través del organismo de representación de la comunidad solicitar ante El Departamento de Planeación Municipal la aprobación del diseño correspondiente.

- Algunas urbanizaciones que carecen de normas específicas para tipología de vivienda, se deberá consultar a la Oficina de Planeación Municipal, y se le dará el siguiente manejo
- El Índice de ocupación será el 80% del área neta.
- La altura máxima será la predominante en el costado de cuadra en el cual se encuentre el predio o costados de cuadra en predios ubicados en esquina.
- Se deberá dar continuidad a la Paramentalidad existente.

ARTÍCULO 100. USO SOCIAL OBLIGADO. Estos predios serán identificados por la Oficina de Planeación y mapificados. Se declararan de uso social obligado, y se denominara dicho plano Plan de Equipamiento y Suelo Urbano.

PARÁGRAFO. NORMAS ESPECÍFICAS DE USO SOCIAL OBLIGADO.

Uso:

Los predios de uso social obligado podrán desarrollarse, pero deberán mantener el uso actual y/o acoger cualquier proyecto de equipamiento y espacio público formulado según los planes del P.B.O.T.

Los propietarios deberán mantener el paisaje natural, ornato, uso o disfrute visual público, conservando su armonía y la respuesta de conjunto.

Índice de Ocupación: 20% del área bruta del predio incluyendo las construcciones existentes.

Índice de Construcción: 5

ZONA HOMOGÉNEA :

ARTÍCULO 101. ZONA HOMOGÉNEA CON TENDENCIA A LA DENSIFICACIÓN:

Esta zona comprende los desarrollos urbanísticos individuales con tendencia a mayor densificación y con deficiencia de espacios públicos.

El tratamiento asignado a esta zona es el de redesarrollo, este tratamiento pretende la modificación sustancial al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo, se prevee la habilitación y mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Los índices de ocupación y de construcción, las áreas de cesión y usos del suelo propuestos irán orientados a mantener el equilibrio y la demanda de infraestructura de espacio público y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 102. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA ANTERIOR:

- Los usos del suelo se registrarán por el cuadro “Usos del Suelo Urbano del Municipio de Roldanillo”, consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- Se permite realizar adiciones a los inmuebles existentes y construcción de nuevas edificaciones.
- La Administración Municipal, a fin de dar cumplimiento al espacio público efectivo por habitante, localizará predios estratégicos para la implementación del mismo, de acuerdo con el respectivo plan de espacio público.
- El índice de ocupación será 70% del área neta del lote para desarrollos urbanísticos individuales en manzanas consolidadas.
- Índice de construcción: 3.5.
- Altura: La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

ARTÍCULO 103. En los predios que obstaculicen el desarrollo de las obras prioritarias para la fase de implementación del P.B.O.T. y las viviendas ubicadas en la margen de la zona protectora del Río Cauca, deberán ser reubicadas por tanto, la administración municipal implementará un programa de reubicación de viviendas y adecuación de estas zonas para el espacio público; no se permitirán en estas nuevas construcciones adecuaciones, ampliaciones o adiciones.

ARTÍCULO 104. Las zonas correspondientes al casco urbano del municipio, se desarrollaran de acuerdo a los planes parciales correspondientes, una vez sean formulados, entretanto les serán aplicables las normas de esta zona homogénea.

ARTÍCULO 105. ZONA HOMOGÉNEA DE ESPACIOS PUBLICOS. Esta zona comprende todos los desarrollos urbanísticos, dedicados a servicios y usos múltiples.

El tratamiento para esta zona es el de mejoramiento integral, este pretende mejorar las condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos y espacios públicos entre otros. Lo cual se logrará a través del manejo de los índices de ocupación y de construcción y de las áreas de cesión.

Dentro de la zona homogénea se presentan subzonas, que se normatizan individualmente y son:

1. Subzona del centro tradicional
2. Subzona plaza de mercado
3. Subzona Corredores Urbanos de servicios: Esta se conforma con una Faja de 30 m paralela a la vía y contada a partir de la sección vial exigida, excluyendo las áreas consolidadas con urbanizaciones.

SUBZONA CENTRO TRADICIONAL

ARTÍCULO 106. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL:

- Los usos del suelo se registrarán por el cuadro de “Usos del Suelo Urbano Municipio de Roldanillo”, consignados en Artículo 96 del presente Acuerdo.

Tabla 1 y 2 del Documento III anexo del Acuerdo, denominado Implementación

- La altura de la edificación estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción, manteniendo una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura.

- **Índice de ocupación:**

- Para construcciones nuevas en lotes ya urbanizados: 80% del área neta del lote.
- Para adiciones en edificaciones existentes que ya superen el índice de ocupación exigido en la norma actual, no se contabilizara para el cálculo del índice de construcción, el excedente del índice de ocupación permitido.

- **Índice construcción 4.5**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos de influencia Municipal clase II y clase III deberán garantizar el requerimiento de parqueaderos de acuerdo al uso o actividad a desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Normas específicas para edificaciones dedicadas a parqueaderos públicos:

- Índice de Ocupación: 100% del área neta.
- Índice de Construcción: 5.

SUBZONA PLAZA DE MERCADO

ARTÍCULO 107. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA PLAZA DE MERCADO: SUBZONA CORREDORES URBANOS DE SERVICIOS:

ARTÍCULO 108. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA SUBZONA CORREDORES URBANOS USOS DEL SUELO. Se registrarán por el cuadro de Usos del Suelo Urbano del Municipio de Roldanillo.

ARTÍCULO 109. ZONA HOMOGÉNEA . Esta zona comprende las áreas dentro del perímetro urbano aún no urbanizados. El tratamiento asignado a esta zona es el de desarrollo.

ARTÍCULO 110 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA HOMOGÉNEA :

- Usos del suelo: Se registrarán por el cuadro “Usos del Suelo Urbano del Municipio de Roldanillo”, consignados en el Artículo 96 del presente Acuerdo.
- **Normas para desarrollo de proyectos diferentes a viviendas y/o para desarrollos individuales.**
- **Altura:** La altura de la edificación mantendrá una proporción entre el frente del lote y la sección vial, así: $A = 2(S+R)$, donde A= Altura, S= Sección, R= Retiro adicional para permitir mayor altura; y estará dada por la combinación del índice de ocupación y el índice de construcción que estarán reglamentados así:

- Índice de Ocupación: 52% del área neta del lote.
- Índice de Construcción: 10.
- **Normas para desarrollo de proyectos de urbanización.**

- Densidad: 42 viviendas por hectárea.

La administración Municipal preverá las áreas de reserva para los distintos equipamientos de uso comunitario, mediante afectación, compra, unidades de actuación urbanística y/o mediante exigencia de áreas de cesión.

ZONA HOMOGENEA O DE EXPANSIÓN:

ARTÍCULO 111 ZONA HOMOGENEA. Los planes parciales de incorporación acogerán los usos del suelo establecidos en el cuadro “Usos del Suelo Urbano del Municipio de Roldanillo”, Artículo 96 del presente Acuerdo.

TITULO III NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

NORMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 112 En el Municipio de Roldanillo se permitirá tipología de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en las siguientes condiciones:

A. UNIFAMILIAR

Área mínima de predio: 72m²

Frente mínimo: 6m

B. BIFAMILIAR

Área mínima de predio: 100m²

Frente mínimo: 6m

Cada planta corresponderá a una vivienda.

No se permitirá la partición de los frentes de los lotes para solución apareada en un solo nivel.

PARÁGRAFO: En los eventos anteriores podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicio, siempre y cuando el frente mínimo de la vivienda en primer piso, así como el del local no sean inferiores a 3 metros descontando accesos al segundo piso.

B. MULTIFAMILIAR

- Área mínima de apartamento: 72 m² sin incluir zonas comunes.

PARÁGRAFO: Las densidades aplicables a vivienda serán las establecidas en cada zona homogénea.

NORMAS PARA LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 113 URBANIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas verdes, uso comunal y habilitando en él 5 o más lotes individuales, para lo cual se requiere licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 114 El urbanizador tendrá como obligación entregar como mínimo las siguientes obras:

- Los andenes, calzadas, cordones, cuneta y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales.
- Apertura y explanación de las áreas verdes y recreativas y las destinadas a futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben quedar claramente delimitadas.
- Concertar con el Departamento de Planeación Municipal las áreas de cesión, las cuales deberán ser entregadas al Municipio adecuadas y habilitadas para su uso. Estas deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento en cuanto al acceso, aptitud para la construcción de los servicios que allí se instalen y no tener afectaciones que impidan su utilización.
- Dar cumplimiento a las áreas de cesión establecidas en este acuerdo.
- Entregar totalmente conformados los espacios que integran la fachada, así mismo esta debe entregarse totalmente terminada.
- Construir la Infraestructura de servicios públicos.
 - Alcantarillado general: según Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
 - Servicios de energía y alumbrado público.
 - Telefonía.
 - Diseños de redes de gas.
 - Infraestructura para almacenamiento y manejo de residuos sólidos.

Los anteriores requisitos deberán acogerse a los manuales técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

- Presentar reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 115 El Departamento de Planeación Municipal no expedirá permiso de escrituración y/o ventas, hasta tanto el urbanizador y/o representante legal del grupo asociativo acrediten mediante escritura pública debidamente registradas la cesión de las áreas correspondientes.

ARTÍCULO 116 Las viviendas que conforman la urbanización estarán sometidas a las normas y diseños bajo los cuales fue expedida la licencia de la misma.

En las urbanizaciones se podrán plantear ciertos cambios en la fachada que no afecten la unidad de conjunto, y no contravengan la normatividad de este acuerdo, siempre y cuando, los interesados presenten ante El Departamento de Planeación Municipal la propuesta de diseño, respaldada con la firma del 51% de los propietarios de la urbanización, en dicho caso se aprobarán los diseños mediante Resolución y será obligatorio para toda la urbanización.

El espacio público con el cual ha sido aprobada la urbanización deberá conservarse, permitiéndose solamente obras para la protección del mismo, previo visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: Las áreas mínimas de vivienda en urbanizaciones serán las establecidas en el Artículo 111 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 117 El desarrollo de vivienda multifamiliar en lotes individuales y/o urbanizados, generará para el propietario la obligación de reservar o disponer de 20 m² por unidad de vivienda, los cuales serán destinadas a zonas comunes dentro del proyecto.

ARTÍCULO 118 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Para efecto de aplicación de las normas urbanísticas en el Municipio de Roldanillo, denominase vivienda de interés social, aquella cuyo precio de venta, que incluye el lote y una mínima solución habitacional, no exceda las tarifas determinadas en el Plan Nacional de desarrollo de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 119 NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIS. Las urbanizaciones de vivienda de interés social no subsidiada que se desarrollen en el Municipio de Roldanillo, se someterán a las mismas normas de la zona homogénea en la cual se ubiquen, la zona aledaña a la urbanización El Portal, se dedicara para la construcción de vivienda de interés social.

Cuando se adelanten programas de vivienda de interés social con valor por unidad de vivienda de hasta 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se aplicará la siguiente normatividad:

- Densidad 60 viviendas por hectáreas.
- Área mínima de vivienda:
 - Unifamiliar.
Frente mínimo: 4 m
Área mínima de predio: 36 m².
 - Bifamiliar.
Frente mínimo: 6m.
Área de predio: cada vivienda deberá tener un área mínima de 72 m² como mínimo.

- Multifamiliar.
El área mínima de apartamento será de 70m² sin contar áreas comunes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que para esta clase de vivienda se aumenta la densidad, será necesario y obligatorio compensar el Espacio Público faltante, por lo cual se requerirá aumentar las áreas de cesión al 64% del área bruta del lote, en cualquiera de las tipologías de vivienda contempladas en este artículo, de las cuales se destinarán como mínimo 38% para zonas verdes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Tanto el urbanizador como el propietario de la vivienda de interés social, deberán respetar por el término de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial el precio de los 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, so pena de perder los beneficios y estar obligados a cancelar una suma equivalente a los impuestos, expensas y plusvalía, generada por el mayor aprovechamiento del predio.

ARTÍCULO 120 Para vivienda unifamiliar y bifamiliar de interés social, el área mínima ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario será de 20 m² como unidad básica y deberá estar conformada por un espacio múltiple y el área de servicio cocina y baño.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el interesado plantee vivienda bifamiliar embrionaria deberá entregar la losa de uso común. En ningún caso se permitirá vivienda multifamiliar embrionaria.

ARÁGRAFO SEGUNDO: A las urbanizaciones de vivienda de interés social se aplicaran las mismas normas para el desarrollo de urbanizaciones salvo lo establecido en el Artículo 114 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO TERCERO: Para desarrollos de vivienda por etapas se deberán entregar como mínimo los espacios que conforman la fachada o fachadas, con el fin de conformar la volumetría del conjunto urbanístico.

ARTÍCULO 121 REQUISITOS PARA LOTEOS EN EL SUELO URBANO. Todo loteo o subdivisión de un predio original entre dos y cuatro lotes individuales requiere tramitar licencia de urbanismo y dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- Todo lote debe contar con acceso directo sobre la vía pública.
- Los lotes deben tener frente mínimo de 6 m, salvo la excepción consagrada para vivienda de interés social, en este acuerdo.
- Contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Deberán cumplir con las áreas de cesión establecidas en este acuerdo
- Cada lote individual, debe estar en posibilidad de cumplir las normas sobre retiros obligatorios e índices establecidos para la zona homogénea.
- No se podrá fraccionar un lote en un área tal que no permita su desarrollo urbanístico.

ARTÍCULO 122 En el suelo urbano para el desarrollo de predios individuales ya urbanizados se aplicará el índice de ocupación y no la densidad.

ARTÍCULO 123 OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE LOTES SIN CONSTRUIR. Los lotes sin construir que se encuentren incorporados a la malla urbana en áreas homogéneas

consolidadas deberán estar debidamente cerrados mediante muros o cercas vivas de carácter ornamental. En todo caso los propietarios de predios sin desarrollar ubicados en cualquier parte del Municipio deberán garantizar que el predio se encuentre libre de escombros y basuras.

El cerramiento deberá realizarse de acuerdo a la delineación.

Para adelantar cerramientos a cercos en el suelo urbano o rural se requerirá el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.

CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES:

ARTÍCULO 124 Todas las construcciones y edificaciones que se adelanten en el Municipio de Roldanillo, deberán cumplir las normas de sismoresistencia establecidas en la Ley 400 de 1998 o aquella que la modifique o sustituya.

Corresponderá a las Oficina de Planeación Municipal encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia de su cumplimiento.

Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcción, que no cumplan con las normas señaladas en esta Ley o reglamento.

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 125 ESTACIONAMIENTO. Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre de acuerdo con las características del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público.

Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO:

Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

2. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PÚBLICO:

Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios para uso industrial, actividad económica terciaria, usos cívicos o institucionales.

ARTÍCULO 126. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Los proyectos residenciales deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores solo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 4.

PARÁGRAFO: En los eventos en que no sea posible cumplir con la exigencia para estacionamientos se seguirán las siguientes reglas:

Los desarrollos individuales que se encuentren en la zona homogénea naranja o en la subzona centro tradicional en los cual no sea posible la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, podrán ser desarrollados siempre y cuando presenten ante el Departamento de Planeación Municipal propuesta para el cumplimiento a la obligación, lo cual en ningún momento podrá contravenir disposiciones técnicas o jurídicas.

ARTÍCULO 127. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. Las edificaciones residenciales deben cumplir como mínimo con un cupo por cada tres unidades de vivienda.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada seis unidades de vivienda.

PARÁGRAFO: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el índice de construcción.

ARTÍCULO 128. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE USUARIO O PROPIETARIO EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. Este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros:

- **USOS DE INFLUENCIA ZONAL CLASE I:**

Los usos cívicos e institucionales salvo las cafeterías: Deben cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

- **USOS DE INFLUENCIA MUNICIPAL CLASE II:**

Los usos comerciales, industriales, cívicos ó institucional deberá cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.

- **USOS DE INFLUENCIA REGIONAL CLASE III:**

- Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida.
- Los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 120 m² de área construida.

Los estacionamientos podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando los proyectos a que se refiere este artículo, no puedan cumplir con los requisitos o exigencias de estacionamiento en el área neta de lote, dará cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 125, del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el índice de construcción.

ARTÍCULO 129. En la construcción de estacionamientos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Todo parqueadero deberá garantizar la seguridad, salubridad e higiene para sus usuarios.
- Los accesos y salidas interrumpirán en una sola vez el andén, de tal forma que no dificulten la circulación y no representen peligro a los peatones; se realizarán de forma perpendicular y se diseñarán de modo que ofrezcan adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada, facilitando así los giros de vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
- El acceso de los parqueaderos públicos desde las vías primarias y secundarias, deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía o antejardín. Cuando las secciones de la vía no contemplen antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando, mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén.
- Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos metros con cuarenta (2.40 m) por cinco metros (5 m); la sección mínima del carril de circulación será seis metros (6 m) para el parqueo a noventa grados (90°) en los dos costados y 5 metros mínimo para celdas en un solo costado o dispuestas de forma diagonal.
- La pendiente máxima de las rampas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).
- El acceso y salida a los estacionamientos deberá ubicarse como mínimo a 5 m de distancia de la esquina más próxima.
- Si el estacionamiento se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida serán desarrolladas en el interior del predio a partir del paramento de la edificación o del retiro mínimo exigido para el proyecto. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén, la zona verde pública o el antejardín.
- Si es parqueadero en superficie, el cierre del local será en mampostería ranurada, revitada y pintada a una altura mínima de 2.50 m
- Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destino a la circulación de peatones.
- Los muros adyacentes a otras edificaciones serán independientes de ellas, conformando así una cámara de aire o aislamiento, impidiendo la transmisión de ruidos y vibraciones a las construcciones aledañas.

NORMAS SOBRE VOLUMETRÍAS EN EDIFICACIONES

ARTÍCULO 130. Los elementos de volumetría son aquellas características físicas de las edificaciones, cuya cuantificación implica definición de magnitudes, tales como alturas, aislamientos, retrocesos, empates, voladizos, patios, etc. incluidos tanto los que están por encima del nivel natural del terreno, como los que ocupan niveles inferiores, como resultado de los cuales se produce el volumen de edificación.

ARTÍCULO 131. AISLAMIENTOS. Los proyectos específicos deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

En los eventos en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoleas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

La fachada sobre un muro lateral o posterior de edificaciones cumplirá con un retiro mínimo de 3 m a partir del medianero.

MUROS Y FACHADAS

ARTÍCULO 132. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo.

Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el certificado de concordancia.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y con color similar al de la fachada.

ARTÍCULO 133. VENTANA EN MURO MEDIANERO Y EN ALTURA. Se harán de la siguiente manera:

- En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve.
- En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. La ventana se hará con tratamiento de vidrio no transparente.

PARÁGRAFO: En cualquiera de los casos anteriores para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia de la escritura pública debidamente registrada, en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 923 del Código Civil.

Los espacios contarán con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta ventana. Las ventanas sobre muros medianeros que no cuenten con el permiso del vecino colindante, serán cerradas a costo de quién las tiene en uso y sin derecho a retribución alguna.

ARTÍCULO 134. MANSARDAS O BUHARDILLAS. Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberá estar integrada especialmente al piso inmediatamente inferior.

La construcción de mansardas es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

ARTÍCULO 135. MEZANINE. El mezanine es el nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de este. La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación y se contabilizará como área construida cubierta.

ARTÍCULO 136. VOLADIZOS. El voladizo es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y se clasifican en:

- **BALCONES:** Voladizo cubierto abierto al exterior y sin muro de cerramiento. Se permitirá en las siguientes condiciones:
 - Solo podrá sobresalir hasta 80 cm de la línea de paramento exigido.
 - Altura mínima con respecto al nivel mas alto del anden o de la zona verde 2.50 m

 - Respetar mínimo 1.52 metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.
 - Conservar el radio de ochava exigido hasta a una altura mínima de 4.50 metros
 - En ningún caso podrá proyectarse a menos de 50 cm del borde de la calzada.
- **ALEROS Y TERRAZAS:** Es la prolongación de la cubierta que sobresale de la línea de paramento exigido. Se podrá construir siempre y cuando de cumplimiento a los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente Artículo.
- **FACHADA SEMIABIERTA:** Se podrá construir siempre y cuando:
 - No podrá sobresalir más de 40 cm de la línea de paramento exigido.
 - Dar cumplimiento a los numerales 3, 4, 5, y 6 del presente Artículo.

PARÁGRAFO: Se contabilizará como índice de construcción únicamente los voladizos cubiertos.

ARTÍCULO 137. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se entiende por tal la parte subterránea de un edificio, cuando se trate de semisótanos no podrá exceder mas de 1.50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta además las siguientes normas:

- Se podrá utilizar sótanos y semisótanos para implementar cuarto de maquinas, instalaciones hidráulicas, sanitarios y las que sean necesarias para la sanidad y seguridad de este espacio.
- Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
- Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.

ARTÍCULO 138. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

ARTÍCULO 139. DEFINICIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS. Las urbanizaciones se pueden desarrollar como unidades inmobiliarias cerradas, entendiéndose como tales el conjunto de edificios casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reuniones, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes tales como los servicios públicos comunitarios y vigilancia, mantenimiento y mejoras.

ARTÍCULO 140. REQUISITOS. El Departamento de Planeación Municipal, de conformidad con la Ley 428 de 1998, podrá aprobar las urbanizaciones cerradas o el cerramiento de urbanizaciones ya construidas siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- Podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no valla en detrimento del Espacio Público ó se afecte la articulación directa de las vías identificadas como arterias o colectores en el Plan Vial, ni la prestación de servicios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.
- Las unidades inmobiliarias cerradas cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 428 de 1998.
- Deberá cumplir con los requerimientos para parqueaderos como se indica en el título correspondiente dentro de este Acuerdo.
- El cerramiento de las unidades inmobiliarias cerradas se hará según los diseños aprobados por El Departamento de Planeación Municipal y al tener el carácter de transparentes, permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes.

PARÁGRAFO: En vista de que las unidades inmobiliarias cerradas, implican el cerramiento del espacio público, se requerirá el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal, previamente a la expedición de la licencia de urbanismo y/o construcción por parte de la Oficina de Planeación Municipal

ARTÍCULO 141. LAS ÁREAS DE USO COMÚN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SERÁN INTERNAS Y EXTERNAS.

• INTERNAS:

Las unidades inmobiliarias cerradas deberán dar cumplimiento a las áreas de cesión que representen como mínimo el 47% del área bruta del lote, salvo lo establecido para la vivienda de interés social.

Estas áreas de cesión serán las equivalentes a las cesiones Tipo A, como vías, zonas verdes, secciones viales y estacionamientos públicos o para visitantes, las cuales serán recibidas en comodato, por parte de la persona jurídica que integra la copropiedad con el fin de que ésta las administre y mantenga.

El contrato de comodato, deberá considerar las cláusulas necesarias para garantizar que no se privatice el espacio público y las condiciones en las cuales se podrá dar por terminado el contrato, por incumplimiento de las obligaciones de la persona jurídica o por causa de obras de interés general caso en el cual no habrá lugar a indemnización por parte del municipio.

Para garantizar el buen funcionamiento de la unidad, esta podrá contar con áreas para la recreación, uso social, zonas verdes, comercio, sobre las cuales puede ejercer propiedad privada, en todo caso, estos serán adicionales a las áreas de cesión obligatorias.

Las áreas de cesión construidas o cesión tipo B, que equivalen al 1% del área bruta del lote, se ubicarán en el lugar que indique la Administración Municipal según el Plan de Equipamiento del P.B.O.T.

• EXTERNAS:

Para tener derecho al cerramiento la unidad deberá destinar como mínimo el 12% del área bruta del lote, como áreas de cesión adicionales a las ya mencionadas.

Estas tendrán por función, integrar la unidad al entorno. Se ubicarán al exterior de la unidad de manera inmediata o articulada a la malla vial principal, garantizando su acceso, visibilidad y disfrute público.

PARÁGRAFO: Las áreas de cesión tanto internas como externas deben ser entregadas una vez habilitadas para su funcionamiento.

- La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar los usos permitidos y prohibidos de la zona homogénea donde se encuentre, pero mediante el reglamento de copropiedad se podrán establecer como restringidos algunos usos permitidos.
- La unidad inmobiliaria cerrada deberá conservar los cánones urbanísticos y estéticos con los cuales fue aprobada la licencia de urbanismo y/o construcción, con la única salvedad de los cambios o reformas externas que no alteren los diseños arquitectónicos, y que siendo aprobados por la asamblea de copropietarios, se sometán y obtengan el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal y la licencia.
- Esta totalmente prohibido el cambio en la conformación urbanística del entorno de la unidad de actuación urbanística y la transformación de áreas internas o externas para otros usos.

- La unidad inmobiliaria cerrada deberá respetar todos los elementos integrantes de la sección vial evitando su fraccionamiento con el cerramiento.
- Las normas aplicables a cada unidad inmobiliaria cerrada serán las correspondientes a la zona homogénea en la cual se ubique.

ARTÍCULO 142. CONTENIDO MÍNIMO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. Para el desarrollo y funcionamiento de la unidad inmobiliaria cerrada, se exigirá que previamente a la licencia que la cree o convierta, se presente un reglamento de copropiedad aprobado por El Departamento de Planeación Municipal, el cual deberá referirse entre otros a los siguientes aspectos:

- Participación de los propietarios en las zonas comunes.
- Utilización y administración de las áreas sociales y comunes a que se refiere el título segundo de la Ley 428 de 1998.
- Condiciones para el aprovechamiento económico de áreas comunes
- Reformas arquitectónicas y/o estéticas permitidas o mecanismos para aprobar otros.
- Normas de convivencia, armonía, salubridad e higiene.
- Autoridades internas, procedimiento para la toma de decisiones.
- Obligaciones de los moradores frente a la financiación de la Unidad de actuación urbanística y en general frente a la correcta administración de la unidad.

ARTÍCULO 143. PROCEDIMIENTO DE LAS URBANIZACIONES YA CONSTRUIDAS PARA CONVERTIRSE EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, podrán solicitar ante El Departamento de Planeación Municipal el permiso para convertirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

- Cumplir las obligaciones a que se refiere el Artículo 139 de este Acuerdo.
- Contar con el reglamento de copropiedad correspondiente.
- No causar impacto negativo, ni deteriorar el Espacio Público donde se ubiquen.
- No podrán cerrar vías arterias o colectoras.
- Contar con el voto favorable del 100% de los propietarios.

PARÁGRAFO: Para tener derecho al cerramiento, los propietarios deberán dar en compensación al municipio, un área equivalente al 40% del área correspondiente al espacio público a cerrar, que se destinará exclusivamente a la Implementación de parques y zonas verdes habilitadas para su disfrute y libre acceso, que se localizará adyacente a la unidad, o en su defecto, el valor equivalente se invertirá en el proyecto Centros de Educación Ambiental El Remolino en el Río Cauca y Pantanofrío.

TÍTULO IV

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 144. ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO. De acuerdo a lo establecido en el Plano de Zonas Homogéneas en el Suelo Rural del Componente Rural. Se establecen las siguientes para el Municipio de Roldanillo:

- ZONA DE APTITUD FORESTAL.
- ZONA AGROPECUARIA.

ARTICULO _____ ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SECTOR SUBURBANO.

- ZONA SUBURBANA.

ARTÍCULO 145. Cuadro “Usos para Suelo Rural del Municipio de Roldanillo”. Ver Documento III, Anexo Implementación, Tabla No 1 y 2.

ZONA DE APTITUD FORESTAL

ARTÍCULO 146. ZONA DE APTITUD FORESTAL (Z - F). Es aquella que se caracteriza por su alta incidencia para la recarga de acuíferos, protección del recurso hídrico y la conservación.

PARÁGRAFO: Se identifica al interior de esta zona de Aptitud Forestal, la Subzona de Regulación Hídrica, cuya función principal es la protección de las principales fuentes abastecedoras del recurso hídrico a nivel municipal y subregional, permitiendo así un manejo adecuado de las zonas de frontera de Roldanillo y los demás municipios..

ARTÍCULO 147. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONA DE APTITUD FORESTAL. Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- Los usos del suelo se regirán según el cuadro “Usos para Suelo Rural del Municipio de Roldanillo”, consignado en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- El área mínima de predio debe ser de 10.000 m² (1 hectárea).

- La densidad: 1 vivienda por hectárea.
- El Índice máximo de ocupación con construcciones principales, complementarias, pisos duros, vías y demás usos permitidos será del 20% del área bruta del predio.
- El 80% del área del predio deberá ser destinada a la silvicultura.
- La altura para las construcciones:
 - Destinadas a vivienda: 9 m
 - Para construcciones distintas a viviendas: 12 m
- Los retiros mínimos al eje de vía según plan vial.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la Subzona de Regulación Hídrica, se dará aplicación a los mismos usos y normas establecidos para la zona de aptitud forestal, pero, solamente el 50% del predio deberá destinarse a la silvicultura, el 30% al uso potencial y el 20% restante según lo estipulado para el índice máximo de ocupación en este artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para parcelaciones y condominios, la densidad y el índice de ocupación se tomará con respecto al área bruta del predio original y no a los lotes individualmente considerados.

Estos proyectos quedaran consolidados y no podrán ser sujetos a nuevas subdivisiones o a sobrepasar el índice de ocupación permitido para toda la parcelación o condominio.

ZONA AGROPECUARIA

ARTÍCULO 148. ZONA AGROPECUARIA: (ZA). Es aquella de alta apropiación por parte de las comunidades campesinas y fincas de recreo, en la cual es necesario mantener el paisajismo existente y el equilibrio entre sectores económicos.

ARTÍCULO 149. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA AGROPECUARIA.

Todo proyecto ubicado en esta zona debe cumplir las siguientes normas:

- Usos: Se regirán por el cuadro “Usos para Suelo Rural del Municipio de Roldanillo”, contenidos en el Artículo 144 del presente Acuerdo.
- La Densidad en esta zona será de:
 - Para condominio: 8 vvda/Ha.
 - Para parcelación o loteos: 5 vvda/Ha.
- Índice de ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros.
 - Para condominio: 20% del área bruta del predio.

- Para parcelación 20% del área bruta del predio.
- Para desarrollos individuales de vivienda 10% del área bruta.
- Para otro tipo de uso diferentes a vivienda 20%,

- El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según Plano de uso potencial.

- La altura máxima para las construcciones.
 - Vivienda: 9 m
 - Otros usos: 12 m

- Los retiros mínimos a eje de vía serán los establecidos en el plan vial.

ARTÍCULO 150. NORMAS PARA LA ZONA SUBURBANA EN GENERAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán cumplir las siguientes normas:

- Usos: Se registrarán por el cuadro “Usos para Suelo Rural del Municipio de Roldanillo”, consignado en el Artículo 144 del presente Acuerdo.

- Densidad máxima:
 - Para parcelación o loteos y predios individuales: 6 vvda/Ha.
 - Para condominio: 10 vvda/Ha.

- Índice ocupación: Incluye construcciones principales, complementarias, vías y pisos duros
 - Para usos distintos a vivienda: 30% del área bruta, entre edificación y pisos duros.
 - Para condominio 30% del área bruta.
 - Para parcelación o loteo 30% del área bruta.
 - Para lote individual destinados a vivienda 15% del área bruta.

El resto del área deberá ser destinada al uso potencial según plano de uso potencial.

- Altura máxima:
 - Vivienda: 12 m
 - Otros usos: 15 m

- Retiros mínimos:
 - A eje de vía: según plan vial.

Todas las actividades permitidas, podrán realizarse con estricto cumplimiento de la tranquilidad y el silencio que caracterizan la zona. Aquellas que por su naturaleza produzcan ruido deberán cumplir los límites permisibles y los horarios establecidos y solo podrán funcionar en sitios o edificaciones

previamente acondicionados para ello con elementos que controlen y mitiguen el ruido, los olores o cualquier otros tipo de impacto visual urbanístico o ambiental.

SUELO SUBURBANO DE LA ZONA INDUSTRIAL

ARTÍCULO 151. ZONA SUBURBANA AGROINDUSTRIAL. Es aquella zona conformada por parte de las áreas de la Carretera Troncal del Pacifico

ARTÍCULO 152. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL. Los proyectos que se ubiquen en esta zona deberán dar cumplimiento a las siguientes normas.

- Usos: Se regirán por las normas dadas para el área rural del Municipio de Roldanillo”, Artículo 144 del presente Acuerdo.
- Índice ocupación:
 - Para usos diferentes a vivienda: 60% del área bruta entre edificación y pisos duros.
 - Para desarrollo individuales de vivienda 15% del área bruta del lote y una densidad de 6 viviendas /Ha.
- Índice de construcción: 1.5 para usos diferentes a vivienda.
- Altura para edificaciones destinadas a vivienda: 9 m.
- Retiros mínimos:
 - A eje de vía según plan vial.
 - A lindero mínimo 10 m debidamente arborizados, cuando se trate de uso industrial.

Para la ubicación de las industrias en el municipio de Roldanillo se dará prelación a las empresas que toda ubicación de industrias y proyecto industrial cumpla con las normas de producción limpia exigidas por la Autoridad Ambiental competente.

Adicionalmente todo proyecto industrial para iniciar la construcción deberá contar con licencia ambiental y el visto bueno del Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Con el fin de lograr implementar tecnologías limpias en el municipio de Roldanillo, Toda empresa dará aplicación a los límites permisibles para emisiones y vertimientos, se controlara el uso de combustibles contaminantes y se dará aplicación al Decreto 948 de 1995, Decreto 1594 de 1984, Ley 373 de 1997 o aquellas que las sustituyan o modifiquen.

No se autorizará el establecimiento o instalación de una fuente fija de emisión de contaminantes al aire en zonas distintas de las habilitadas para usos industriales.

ARTÍCULO 153 Las industrias que se asienten en esta zona deberán tener en cuenta, la dirección de los vientos, si producen emisiones atmosféricas, deberán tener chimeneas a la altura debida (mínima de 16 metros).

ARTÍCULO 154 Los vertimientos deberán ser tratados antes de ser vertidos a los canales o laguna de oxidación, para lo cual deberán contar con sistemas de tratamiento eficientes.

SUELO SUBURBANO CORREDORES DE SERVICIO

ARTÍCULO 155. ZONAS CORREDORES DE SERVICIOS. Esta zona esta delimitada por una faja de 250 m a lado y lado de la sección vial de los corredores o vías de superior jerarquía, Los corredores viales rurales a los que hace referencia este artículo los interesados en establecer algun tipo de actividad en el sector deberan cumplir con esta norma.

PARÁGRAFO: Las normas especificas aplicables a la Zona de Corredores Viales, serán las mismas establecidas para la zona suburbana en general contenidos en el Artículo 149 de este acuerdo y los usos serán los establecidos en el cuadro “Usos del Suelo Rural para el Municipio de Roldanillo”, consignados en el Artículo 144 del presente Acuerdo.

SUELO SUBURBANO DE LOS CENTROS DE SERVICIOS

ARTÍCULO 156. Las normas específicas aplicables a los centros de servicio, serán las mismas establecidas para la zona suburbana en general en el Artículo 149 de este acuerdo y los usos serán los establecidos en la tabla “Usos del Suelo Rural para el Municipio de Roldanillo”, Artículo 144 del presente Acuerdo.

TÍTULO V NORMAS PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO

ARTÍCULO 157. Los propietarios darán a sus predios un uso sostenible y racional acogiendo las recomendaciones de las zonas agroecológicas contenidas en el “Estudio del uso Potencial del Municipio de Roldanillo” - Componente Rural, que se señala a continuación:

SUELO CON VOCACIÓN	APTITUD Y CONDICIONES DE MANEJO
Agrícola	<p>CULTIVOS LIMPIOS: Se hará la siembra, corrección de acidez, tutoraje, desyerba, fertilización, control fitosanitario, cosechas y rotación de cultivos, de acuerdo a las técnicas indicadas para cada caso con asesoría de la secretaría de la UMATA. Solo se permitirán quemas controladas y con asesoría. Se recomienda el uso racional de abonos químicos combinados con abonos orgánicos, con prácticas de biotecnología y el uso de especies y variedades genéticamente mejoradas adaptables a edáficas y climáticas, para incrementar la productividad. Además se implementarán prácticas de conservación de suelos, con siembras en contorno, barreras vivas y muertas, cultivos en franja y uso permanente de materia orgánica para mejorar la fertilidad y estructura del suelo.</p>
Ganadera	<p>PASTOREO: El Pastoreo se debe realizar en los terrenos con menos pendientes. En los terrenos con pendientes pronunciadas se deben sembrar pastos de corte para utilizar en la alimentación del ganado semiestabulado. Se debe evitar el sobrepastoreo, hacer rotación de potreros con descanso mínimo de 40 días, haciendo uso de pastos con mezcla de leguminosas. La explotación pecuaria principalmente la ganadería se realizará con la asesoría de la entidad Municipal que tenga esta función.</p>
Para Cobertura Vegetal Permanente	<p>CULTIVOS SEMILIMPIOS: La siembra, fertilización, control fitosanitario y labores de labranza deben ser reducidas para que el suelo se recupere. Se deben utilizar con técnicas de manejo y prácticas de conservación de tipo cultural como: Siembra directa con cobertura vegetal en calles o surcos, formación de barreras vivas complementadas con obras de conservación.</p> <p>CULTIVOS DENSOS: Los pastos anuales como el Raygrass quedarán excluidos de este uso por que queda expuesto el suelo para el establecimiento, repitiéndose esta práctica con frecuencia. Los cultivos deben ser con variedades mejoradas, con prácticas de labranza tan solo en el establecimiento del cultivo, se deben implementar los cultivos promisorios.</p>
	<p>CULTIVO SILVO AGRICOLA: Se permite que una parte del cultivo quede desprovisto de vegetación por un periodo corto en áreas cubiertas con árboles en forma permanente. La siembra, labranza y recolección se hace solo en ciertas áreas.</p> <p>CULTIVO AGRO SILVO PASTORIL: La labranza, siembra y recolección se hará en áreas seleccionadas para dejar el suelo desprovisto de vegetación.</p> <p>CULTIVO SILVO PASTORIL: La cobertura vegetal será permanente asegurando la protección del suelo. Los cultivos intercalados pueden ser una fuente adicional de forraje para los animales.</p> <p>PLANTACIÓN PRODUCTORA: Se aprovechará con un manejo racional y sostenible, evitando la intervención en los retiros a fuentes de agua, el periodo corto de aprovechamiento será utilizado para plantar, haciendo un ahoyado de 0.40 m diámetro por 0.40 de profundidad.</p>
Conservación y/o recuperación de la naturaleza	<p>PLANTACIÓN PRODUCTORA PROTECTORA: Pueden ser mezclas heterogéneas de árboles introducidos. La densidad de siembra debe ser de 1.100 árboles por hectárea para el establecimiento del bosque protector. La densidad de árboles por hectárea para el enriquecimiento. No podrá realizarse cambios de usos del suelo de bosque productor protector a parcelación o explotación. Se obtendrá la licencia respectiva. Será aprovechado con un manejo racional y sostenible, evitando la tala rasa y la intervención en los cursos de agua.</p> <p>PLANTACIONES PROTECTORAS: El bosque debe ser preferiblemente nativo. Las plantaciones deben establecer programas de investigación y extensión con parcelas demostrativas y otros con fines de educación ambiental.</p>

PARÁGRAFO: Los propietarios de predios que actualmente estén implementando usos contrarios a los aquí establecidos y soliciten cualquier tipo de licencia de urbanismo y/o construcción, no recibirán el certificado de concordancia hasta tanto no se inscriban en el Programa de Adecuación de uso, que establezca secretaria de agricultura del municipio. (Ver Tablas de Zonas de Producción, en el Subsistema Económico)

ARTÍCULO 158. Son de obligatorio cumplimiento las normas técnicas establecidas como condiciones para la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria forestal y mineras contenidas en el Componente Rural del P.B.O.T.

ARTÍCULO 159. NORMAS ESPECÍFICAS PARA PARCELACIONES. Se entiende por parcelación, el proyecto de desarrollo de un globo de terreno suburbano o rural, que se subdivide en 5 o más lotes donde el parcelador propone dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías, y equipamiento de uso público y comunitario de acuerdo a las normas vigentes, para parcelaciones, condominios, o unidades inmobiliarias en el Suelo Rural de debe tener en cuenta el trámite de sustracción de área de reserva de la ley 2ª de 1959 y el trámite de la respectiva Licencia Ambiental, quedando obligado al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. El parcelador esta obligado a gestionar la licencia de urbanismo para la ejecución y enajenación del proyecto.
2. El parcelador tiene la obligación de realizar las cesiones obligatorias establecidas en este acuerdo.
3. El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos, para cada parcela, construyendo o por lo menos diseñando y localizando el sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
4. Debe presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas ante la Autoridad Ambiental , deberá anexar la autorización de transferencia de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
5. Debe garantizar que cada lote disponga de acceso directo por vía publica, privada o servidumbre de transito con sección transversal según Plan vial.
6. Cada lote individual debe estar en posibilidad de cumplir las normas de retiro, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas de acuerdo a cada zona.
7. Que el área de los lotes originales y resultantes sean iguales o mayores según las normas establecida para la zona homogénea.
8. No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión quede afectado al punto de no poder ser construido
9. Deberá además formular un reglamento de Copropiedad que determine:
 - El manejo de las servidumbres, las zonas comunes, los equipamientos colectivos, la infraestructura de los servicios públicos entre otros.

- Los retiros establecidos entre cada una de las parcelas.
- La ubicación permitida de los elementos deteriorantes o contaminantes, como infraestructura para animales, cultivos y huertas, caballerizas, entre otros.
- Areas de protección y áreas destinadas dentro de cada una de las parcelas al uso potencial establecido en este acuerdo.

Las obligaciones así establecidas quedaran incluidas en las escrituras publicas y en el registro inmobiliario de cada una de las parcelas y serán de obligatorio cumplimiento para los adquirentes.

◆ **Estrategias**

- Planeación Municipal intervendrá el desarrollo de todo centro poblado del municipio para lo cual hará regir las normas que contiene el código urbano (Este código será modificado a corto plazo).
- La población, se obligará a solicitar a planeación del municipio los permisos, requeridos para todo tipo de construcción (vivienda, vías y servicios públicos).
- Guardar estética en las diferentes construcciones de vivienda, teniendo en cuenta el estilo predominante en la vereda.
- Las juntas de acción comunal, serán capacitadas en la Normatividad existente en cuanto a construcción de vivienda, para que ejerzan el respectivo control en cada vereda.

Para el desarrollo de parcelaciones rurales, se requerirá de licencias ambientales. El desarrollo de las parcelaciones rurales, sólo se permitirá hasta los 1.100 m.s.n.m., en los corregimientos de Cajamarca, El Retiro y en la zona Plana.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los loteos y subdivisiones de predios, entre 2 y 4 lotes, deberán cumplir todas las obligaciones establecidas en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 del presente artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas las sucesiones deberán cumplir la normas establecidas en este capítulo y tramitar la licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 160. NORMAS PARA LOS CONDOMINIOS O UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS EN SUELO RURAL. Se considera condominio todo proyecto que en el suelo rural presente construcciones integradas arquitectónica y ambientalmente, reunidas o confinadas dentro de un índice de ocupación establecido en las normas aplicables a cada zona homogénea, que compartan elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de protección ambiental, que contengan elementos de encerramiento y compartan una misma entrada.

- Los condominios comerciales podrán ubicarse en las zonas del suelo rural y suburbano, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo de protección y la zona de aptitud forestal y se sujetaran a las siguientes normas:

- Los condominios deberán cumplir las normas específicas de las zonas homogéneas donde se ubican, en especial lo referente al índice de ocupación, el cual no podrá ser discontinuo o disperso en el área total.
- El resto del lote deberá permanecer en común y proindiviso, destinado al uso potencial del suelo.
- El condominio debe contar con autoabastecimiento de servicios públicos, sistema de tratamiento colectivo de aguas residuales con tratamiento secundario y sistema para el manejo adecuado de los residuos sólidos.
- Deberá contar con un reglamento de copropiedad en los mismos términos exigidos para las parcelaciones.

ARTÍCULO 161. CONDOMINIOS CAMPESINOS. La comunidad campesina, del Municipio de Roldanillo podrá optar por la figura de “condominios campesinos” los cuales se podrán asentar, en cualquier zona homogénea del suelo rural y suburbano, excepto en zonas de protección y aptitud forestal, siempre y cuando den cumplimiento a las normas establecidas para el suelo rural.

En este proyecto sin detrimento del medio ambiente, es posible la edificación de mayor número de viviendas en un mismo predio, con las siguientes condiciones y normas específicas:

- El índice máximo de ocupación será del 20% del área bruta del predio y dentro de este concepto se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias, pisos duros, todas estas se encontrarán confinadas en el índice de ocupación establecido.
- En ningún caso el área destinada a cada unidad de vivienda podrá ser inferiores a 72 m² en primer piso, incluyendo edificaciones y espacios descubiertos interiores.
- El 80% del predio restante deberá ser destinado al uso potencial del suelo según plano de Uso potencial del suelo municipio de Roldanillo.
- La Densidad máxima será de 12 viviendas por Hectárea.
- Los propietarios deberán dar cumplimiento a las normas estructurantes y en general a las establecidas para el suelo rural y además implementar sistema conjunto de tratamiento de residuos líquidos y sólidos. Para el manejo de los vertimientos se exigirá hasta tratamiento secundario.
- El predio deberá permanecer en proindiviso y sus propietarios formularán un reglamento de copropiedad, que recoja todas las obligaciones aquí establecidas, las cuales constarán en la escritura pública y además se configurarán como una afectación voluntaria en la matrícula inmobiliaria del predio.

Sin perjuicio de las sanciones urbanísticas a que halla lugar, el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad por parte del propietario del predio, así como su enajenación y/o arrendamiento a terceros, implica la pérdida de los beneficios y la obligación de cancelar una suma por concepto de plusvalía, lo mismo ocurrirá si el predio se comercializa con terceros.

PARÁGRAFO: Los propietarios de los terrenos interesados en acceder a este beneficio, deberán solicitarlo en el trámite de la licencia de urbanismo y construcción, anexando los siguientes documentos:

- Registro de matrícula inmobiliaria en la cual conste que la propiedad del predio ha estado en cabeza del solicitante o de su familia por más de 10 años.
- Certificación del Sisben, en el cual conste que los solicitantes son habitantes del suelo rural pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3.

ARTÍCULO 162. Todos los proyectos en el suelo rural deben cumplir las siguientes normas:

- Los proyectos que tiene obligación de cumplir retiros a linderos deberán manejarlas como barreras vivas o vegetales. Para el resto de los proyectos no se exigirá retiro mínimo a lindero, pero el propietario deberá abstenerse de colocar cualquier elemento que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente, además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y el mejoramiento de la zona de protección agropecuaria, Forestal y minera consagrados en el Componente Rural del P.B.O.T.
- Será de obligatorio cumplimiento que los parqueaderos, zonas de cargue, sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, pisos duros que requiere el proyecto, sean resueltos en el área neta del lote.
- En aras de conservar el paisaje, para el emplazamiento de cualquier construcción, se hará el menor movimiento de tierra técnicamente posible Para lo cual dentro del trámite de licencia de urbanismo y/ o construcción se debe entregar un plan de manejo de los movimientos de tierra, lo anterior se aplicará siempre y cuando el proyecto no requiera tramitar licencia ambiental.
- Los desarrollos individuales con proyectos diferentes a vivienda, se manejarán con el índice de ocupación establecidos en la zona homogénea correspondiente, mas no con la densidad.
- Los desarrollo individuales de vivienda, en las zonas que no fijen área mínima de predio, se manejaran en proporción a la densidad establecida para las parcelaciones o loteos en la zona homogénea correspondiente.
- Todo proyecto asentado en el suelo rural deberá contar con un sistema eficiente de tratamiento de aguas residuales de acuerdo a las directrices técnicas establecidas en el Capítulo E, del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico acogido por la Resolución 0822 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico, el cual será revisado y aprobado específicamente dentro del trámite de la licencia correspondiente.
- Cuando en un mismo predio se construyan mas de 1 vivienda se exigirá tratamiento colectivo de aguas residuales; salvo que técnicamente se demuestre la imposibilidad de cumplir éste requisito.
- Cuando la disposición final de aguas residuales, se haga directamente en fuente de agua superficial, se exigirá sistema terciario de tratamientos.

- En ningún caso se permitirá la disposición de los efluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m a cualquier tipo de captación.
- Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá estar registrada en el Departamento de Planeación Municipal y contar con el permiso de CVC.
- Se prohíbe cualquier tipo de sumidero de aguas residuales.

ARTÍCULO 163. NORMAS APLICABLES A UN PREDIO UBICADO EN VARIAS ZONAS HOMOGÉNEAS. Cuando un predio éste ubicado simultáneamente sobre diferentes zonas homogéneas en el suelo rural, se establecen las normas aplicables mediante las siguientes reglas:

- Si el predio esta ubicado en varias zonas homogéneas y todas ellas permiten construcción y desarrollo, se aplicará a cada área del predio la norma que le corresponde.
- Si el predio esta ubicado en varias zonas homogéneas y alguna ó algunas de ellas, no permiten adelantar construcción y desarrollo, todas las áreas del predio se tendrán en cuenta para objeto de determinar el área bruta del predio, pero sólo se podrán ubicar desarrollos urbanísticos en la zona que lo permita.
- Cuando el predio se ubique entre la zona de protección y la zona de aptitud forestal y esta última sea inferior a una hectárea, se considerará la suma de ambas zonas para obtener el área bruta del lote. En ningún caso se podrá intervenir la zona de protección.
- El índice de ocupación será siempre el de la norma más amplia.

ARTÍCULO 164. Los proyectos de construcción en el suelo rural deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en los Artículos 123, 127 salvo los Parágrafos, 133 y 137.

ARTÍCULO 165. Para efectos de determinar el índice de ocupación de un predio, el área mínima construida cubierta en primer piso será de 100 m², entre el área materialmente construida y las áreas para futura ampliación.

ARTÍCULO 166. Sin perjuicio de lo establecido en el suelo de protección, los retiros de fuentes de agua en el suelo rural deberán permanecer única y exclusivamente en Bosque Protector, ó en cualquier etapa de sucesión ecológica.

ARTÍCULO 167. No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas. Pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 15 m del lindero.

ARTÍCULO 168. No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión ó por gravedad, a menos de 200 m de las fuentes de agua.

ARTÍCULO 169. Toda construcción en suelo rural debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto emitido por la J.A.A.V (Junta Administradora del Acueducto Veredal), correspondiente, en caso contrario contar con la concesión de agua expedida por

CVC y los diseños de la obra de captación y del sistema de tratamiento debidamente aprobadas por la misma entidad.

ARTÍCULO 170. Las personas que deseen adelantar explotación porcina en un área mayor de 100 m² ó con más de 100 porcinos deberá acogerse al pago de la Tasa Retributiva de producción más limpia ante la CVC .

Para el desarrollo de la actividad porcina requieren de licencia ambiental.

ARTÍCULO 171. Para la construcción de edificaciones destinadas a desarrollar actividades de cría y levante de todo tipo de animales, se requerirá licencia de construcción y visto bueno de la UMATA y Secretaria de Medio Ambiente del Municipio de Roldanillo o la entidad que haga sus veces. Estas construcciones respetaran los retiros y normas generales de construcción señaladas para la zona homogénea respectiva. Se exigirá la utilización de cercas vivas con el fin de mitigar la contaminación.

ARTÍCULO 172. NORMAS ESPECIFICAS PARA CULTIVOS. Los cultivos podrán localizarse en zona agropecuaria si el uso potencial lo permite, y el impacto ambiental es bajo. Los cultivos podrán localizarse en las áreas que el PBOT, determine como de actividad agrícola

El perímetro del cultivo tendrá un aislamiento en cerca viva.

Se les aplicará un índice de ocupación del 60% del área bruta en el cual se debe ubicar pisos duros, parqueaderos, zonas de cargue, sistema de tratamiento de aguas y residuos sólidos.

La construcción (ubicación de los invernaderos) debe guardar los siguientes retiros especiales:

- A corrientes de agua, lagos y humedales 30 metros.
- A construcciones de vivienda 30 metros.
- A la vía según el plan vial.

Estos retiros deben estar en cobertura vegetal con árboles ornamentales y arbustos, estos servirán como zona amortiguadora frente al impacto ambiental y paisajístico.

Los invernaderos dedicados a reproducción de especies (camas madres y bancos de enraizamiento) estarán ubicados después de los retiros.

Se restringe el establecimiento o ampliación de cultivos en zonas donde se presente escasez de agua o se tengan limitantes biofísicos como pendientes.

Los cultivos que legalmente se encuentren funcionando en una zona homogénea cuya reglamentación de usos no sea compatible con esta actividad podrán permanecer pero no podrán realizar ningún tipo de ampliaciones.

ARTÍCULO 173. El uso minero se permitirá previo trámite de la licencia ambiental y solamente en las zonas contempladas en el Plano de Uso Minero Actual, Se establecen prohibiciones para el desarrollo de estas actividades en el suelo suburbano, suelo de protección, zona de vocación forestal, elementos estructurantes y constitutivos del espacio público, como los parques lineales y hasta tanto el municipio en coordinación con Ingeominas y Minercol determinen las futuras áreas de expansión y explotación minera.

Una vez se apruebe el PBOT, el municipio notificará los propietarios de las ladrilleras que deben estar legalizadas ante Minercol y la Autoridad Ambiental Competente.

Queda prohibida la explotación y transformación de arcillas dentro del perímetro urbano.

Una vez aprobado el PBOT, se exigirá a los dueños de las ladrilleras que se encuentran dentro del perímetro urbano y dentro de los centros poblados de los corregimientos, un plan de retiro para que sea presentado y aprobado con plazo máximo a seis meses a partir del 1 de enero del 2001. quien no haya presentado el plan de retiro a esa fecha y no esté legalizado, deberá cancelar o suspender la actividad dentro del perímetro urbano o centros poblados.

Que el Plan de Retiro definirá el tiempo máximo que puede permanecer dentro del perímetro urbano cumpliendo con las normas ambientales, plazo máximo que no podrá exceder al 31 de diciembre del 2004 para adelantar la reubicación.

ARTÍCULO 174. OBLIGACIONES ESPECIALES PARA LAS JUNTAS ADMINISTRADORAS DE ACUEDUCTOS VEREDALES O DE LAS JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL QUE PRESTAN EL MISMO SERVICIO:

- Deberán presentar de acuerdo a la Ley 373 de 1997 el programas de control y uso eficiente del agua y un plan de contingencia para las épocas de déficit del recurso.
- Establecer elementos de control que permitan conocer la cantidad de agua derivada de la bocatoma y consumida por cada uno de los suscriptores del servicio.
- Realizar una normalización tarifaria.
- De acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994 deberán invertir en el mantenimiento y recuperación del recurso hídrico, protegiendo y conservando las áreas de influencia de los nacimientos declarada de utilidad pública y emprender su adquisición en el mediano y largo plazo.
- Coordinar con el Municipio y CVC acciones de control ambiental y urbanística sobre la fuente abastecedora.
- Contar con los permisos y concesiones ambientales que requieran.
- Implementar acciones cuando haya deficiencia en la oferta del recurso hídrico.

TITULO VI
NORMAS COMUNES AL SUELO URBANO Y RURAL

ARTÍCULO 175. Toda intervención sobre una edificación, que modifique o altere sus elementos estructurales, se entenderá como un proyecto nuevo para efectos de la licencia de construcción y deberá dar cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las de espacio público y retiros obligatorios.

ARTÍCULO 176. Las obras o actividades que iniciaron su construcción o funcionamiento de acuerdo a las normas vigentes, pero que en virtud de lo establecido en este Acuerdo resulten calificadas como uso no conforme, por no ser compatibles con las normas asignadas a las zonas homogéneas donde se encuentren, contarán con un término perentorio de 4 meses, para implementar las acciones que mitiguen y controlen el impacto ambiental, urbanístico o social que generen.

ARTÍCULO 177. El Departamento de Planeación Municipal, previo concepto del comité técnico, podrá aumentar la altura de un proyecto diferente de vivienda, cuando por el requerimiento funcional de los espacios, técnicamente o urbanísticamente sea imposible desarrollar el proyecto con la altura establecida en la norma. Igualmente podrá variar las alturas por condiciones topográficas.

ARTÍCULO 178. REQUISITOS AMBIENTALES. En virtud del principio del rigor subsidiario establecido en el artículo 63 de la Ley 99 de 1993, a parte de lo establecido en el Decreto 1753 de 1994, los siguientes proyectos, obras o actividades deberán obtener licencia ambiental por parte de la autoridad competente:

- Los proyectos de parcelación condominios y conjuntos habitaciones que se ubiquen en el suelo rural, excluyendo los condominios campesinos.
- Las urbanizaciones de más de 100 unidades de vivienda que se pretendan desarrollar en el suelo urbano.

PARÁGRAFO: Todo proyecto diferente del desarrollo de vivienda individual, que implique movimiento de tierras y/ o adecuación paisajística deberá presentar ante El Departamento de Planeación Municipal, para la obtención de la licencia un plan de manejo que contenga las acciones que prevengan y mitiguen los impactos sobre el medio ambiente.

MANEJO DE MATERIAL DE PRESTAMO Y ESCOMBRERAS:

ARTÍCULO 179. ESCOMBRERA MUNICIPAL. Esta prohibido la disposición final de materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones tales como concreto, asfalto, ladrillo, arena entre otros; en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la escombrera Municipal.

En un año el municipio deberá elaborar el Plan Maestro para la gestión de los residuos sólidos que se generan en el municipio (Domiciliarios, hospitalarios, escombros, lodos de: alcantarillado, planta de tratamiento de aguas residuales, planta de tratamiento de aguas residuales), en donde se debe identificar las áreas definitivas para disposición de los residuos sólidos. Teniendo en cuenta las especificaciones indicadas en el reglamento Técnico del sector agua potable y saneamiento básico.

El manejo y disposición de escombros debe cumplir con las disposiciones de la resolución 541 de diciembre 14 de 1994.

El municipio efectuará el respectivo trámite de Licencia ambiental ante la CVC del nuevo sitio de disposición final de residuos sólidos, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y decreto 1753 de 1994.

El municipio adelantará el Plan de Manejo Ambiental para la clausura del sitio de disposición actual y posteriormente declarar como suelo de protección.

Realizar el Plan Maestro para la integralidad del Municipio.

Los programas de educación ambiental, se realizarán durante toda la duración del PBOT.

Se exceptúa del artículo anterior el manejo adecuado del material de préstamo.

PARAGRAFO: El municipio establecerá la escombrera municipal a corto plazo, para lo cual deberá tramitar la Licencia Ambiental ante la CVC.

ARTÍCULO 180. TRABAJOS PRELIMINARES. Toda obra debe definir el área total que involucra los trabajos, considerando en estas las zonas donde se emplazarán las obras, los sitios para campamentos, tránsito peatonal de vehículos, sitios de depósito o almacenamiento de materiales de construcción, áreas para la disposición de escombros y aislamiento.

Todo escombros producto de los trabajos preliminares, entendiéndose por estos, el cerramiento, la localización y el replanteo, el descapote, las excavaciones y las explotaciones, deberán disponerse dentro del área previamente delimitada a que se refiere el inciso anterior.

ARTÍCULO 181. REQUISITOS PARA EL DESCAPOTE. El descapote debe ser clasificado, separando el material vegetal.

Estos elementos pueden ser reutilizados en la misma obra o en otra, con las siguientes condiciones:

- El material estéril puede ser utilizado como material de préstamo en otras obras, siempre y cuando cuenten con la licencia de urbanismo y/o construcción.
- Cuando el material vegetal y/o el material estéril se utilice para realizar adecuación paisajística en otros predios, se realizará igualmente el levantamiento de la capa vegetal, antes de disponer los estériles y se compactará adecuadamente. En este evento se requiere el visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal o quien haga sus veces.

TITULO VII SECTORIZACIÓN URBANA

ART 182. SECTORIZACIÓN URBANA. Se acoge la siguiente sectorización para el Suelo Urbano del Municipio de Roldanillo, teniendo en cuenta la Red de Drenaje natural del Municipio se establece la sectorización del casco urbano, según Plano, sectores Suelo Urbano Municipio de Roldanillo”.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ROLDANILLO 108
PROYECTO DE ACUERDO

SECTOR	UBICACIÓN	COMUNA O COMUNIDADES	AREA Ha.
SECTOR 1	Comprende el área que va desde el Río Roldanillo, en dirección hacia el sur .	Barrios: La asunción	
		Parte del Simón Bolívar	
		Obrero	
		Llanitos	
		Cáceres	
SUBTOTAL			
SECTOR	UBICACIÓN		
SECTOR 2	Delimitado por la margen izquierda del Río Roldanillo, hasta el Zanjón Ipira.	Barrios: San José Obrero	
		Villa Emma	
		La Ermita	
		Parte de la Nueva Ermita	
		Guerrero	
		Ipira	
		San Sebastián	
		San Nicolás	
		Los Pinos	
		José María Barbosa	
		José Eustaquio Palacios	
SUBTOTAL			
SECTOR 3	UBICACIÓN		
	Delimitada por Margen izquierda del Zanjón Ipira, y la Quebrada Rey	Barrios: Los Arrayanes	
		Parte de la Nueva Ermita El Prado El Rey	

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ROLDANILLO 109
PROYECTO DE ACUERDO

SECTOR 4	UBICACIÓN Comprende desde la Quebrada El Rey hacia el Norte, lo que queda Del casco urbano	Unión de Vivienda Omar Torrijos El Alcázar Barrios: Doña Emma La ceiba	
SUBTOTAL			
TOTAL			

PARÁGRAFO: Los planes parciales o áreas de expansión que se incorporen formaran parte de las comunidades y sectores existentes. El Area de los Barrios será cuantificada a corto Plazo.

TITULO VIII

SECTORIZACIÓN RURAL

ARTÍCULO 183. La sectorización del suelo rural en el municipio de Roldanillo obedece en primera instancia a la división político administrativa en Corregimientos, en segunda instancia a la conformación de unidades espaciales de funcionamiento denominadas sectores, y para el manejo ambiental en Unidades Hidrográficas.

PARÁGRAFO: Los sectores podrán constituirse en corregimientos previa aprobación por parte del Concejo Municipal, de acuerdo a la gestión que desarrolle la comunidad para tal fin.

ARTÍCULO 184. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA. La división político administrativa del Municipio de Roldanillo consiste en la delimitación de las Corregimientos según plano entendiéndose por estas la delimitación primaria del territorio rural como elemento de identidad e interacción económica y sociocultural.

De acuerdo al Plano “Corregimientos del Municipio de Roldanillo” se identifican las siguientes:

SECTORIZACION DEL AREA RURAL

	SECTOR	CORREGIMIENTOS	AREA
NOROCCIDENTAL	1	LA MONTAÑUELA	
		CRUCES	
		EL CASTILLO	
		BELGICA	
		CAJAMARCA	
		SAN ISIDRO	
		EL PIE	
SUROCCIDENTAL	2	EL RETIRO	
		MATEGUADUA	
		CACERES	
		CASCARILLO	
NORORIENTAL	3	HIGUERONCITO	
		LA MORELIA	
		SANTA RITA	
		CANDELARIA	
	ISUGU		

SURORIENTAL		EL PALMAR-GUAYABAL	
		PUERTO QUINTERO	
		EL REMOLINO	
	4	EL SILENCIO	
		TIERRABLANCA	
		EL HOBO	

ARTÍCULO 185. SECTORIZACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS UNIDADES ESPACIALES DE FUNCIONAMIENTO. Con el fin de establecer unos espacios específicos para la gestión municipal y la desconcentración de servicios y equipamiento de acuerdo al Componente general del P.B.O.T, se identifican las unidades espaciales de funcionamiento denominados sectores.

Para efectos de este acuerdo los sectores se conforman por grupos de Corregimientos y constituyen el radio de acción de los centros de servicios según los planos de “Equipamientos y Centros de Servicios Suelo Rural”, elaborados individualmente.

PARÁGRAFO: Esta clasificación estará sujeta a revisión de acuerdo al resultado de la conciliación de información sobre los límites que realice Catastro Municipal.

ARTÍCULO 186. CENTROS DE SERVICIOS. Los centros de servicios son núcleos, en los cuales se localizan distintas edificaciones y espacios de uso y servicio público de carácter institucional, servicios a la comunidad tales como salud, educación, templos, salones comunitarios, seguridad ciudadana, atención a la familia, cultura, deporte, recreación, oficinas administrativas, y de servicios públicos, pudiendo estar complementadas por locales privados de usos comerciales, de abasto casero, agropecuarios, estaderos, fondas, sitios recreativos, y otros afines.

PARÁGRAFO: Los centros de servicios serán la base para la implementación del Plan de Infraestructura y Equipamiento del Componente General del P.B.O.T., en todo caso la administración municipal determinará en el corto plazo la necesidad de descentralizar funciones en estas instancias.

ARTÍCULO 187. CLASIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE SERVICIOS

1. CENTROS DE SERVICIOS SUBREGIONALES: (C.S.S.)

Se consideran C.S.S. los nodos que incluyen servicios y usos con capacidad para suplir necesidades básicas de las comunidades que trascienden el ámbito municipal.

Los C.S.S. se ubican sobre corredores viales de alta jerarquía, que comunican a Roldanillo con otros Municipios aledaños, propiciando así el uso de dichos servicios institucionales y complementándolos con otros servicios comerciales de abasto, recreativos, servicios turísticos entre otros.

Se declaran centros de servicios subregionales en el Municipio de Roldanillo:

C.S.S. UNIDAD ROLDANILLO (6)
C.S.S. UNIDAD SANTA RITA - ROLDANILLO (2)
C.S.S. UNIDAD MORELIA - ROLDANILLO (3)

2. CENTROS DE SERVICIOS RURALES: (C.S.R.)

Se consideran como tales los nodos de servicios con radios de acción sectorial del área rural, a los cuales se accede por vías de carácter colector rural, que a la vez se comunican con los corredores viales y a través de estos con el área urbana.

Se declaran centros de servicios rurales en el Municipio de Roldanillo:

C.S.R. UNIDAD CAJAMARCA – EL DOVIO (1)
C.S.R. UNIDAD HIGUERONCITO – LA UNION (4)
C.S.R. UNIDAD EL PALMAR – GUAYABAL - ZARZAL (5)
C.S.R. UNIDAD EL RETIRO – LATULIA (7)

3. CENTROS DE SERVICIOS VEREDALES (C.S.V.)

Se consideran como tales los núcleos equipados con algunos servicios comunitarios o sociales básicos que solo responden a necesidades internas de cada una de las veredas del Municipio de Roldanillo.

El centro de servicios rural se irá implementado de acuerdo a la dinámica de desarrollo de cada vereda. La localización de los equipamientos podrá darse de manera concentrada o dispersa dentro de la vereda.

ARTÍCULO 188. Los centros de servicios subregionales y rurales se manejarán con las normas y usos establecidos para el suelo suburbano.

El municipio podrá ejercer el derecho de preferencia, con el fin de adquirir los predios requeridos dentro del perímetro de los centros de servicios para la ubicación de los equipamientos públicos según el Plan de Equipamientos del P.B.O.T.

PARÁGRAFO: Para usos institucionales que implemente el Municipio en los Centros de servicios Veredales, según el Plan de Equipamiento, El Departamento de Planeación Municipal podrá autorizar las normas especiales.

CAPÍTULO QUINTO RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES

ARTÍCULO 189. Las obras o construcciones desarrolladas y finalizadas hasta el año 1995, sin que en su oportunidad hubieran obtenido la licencia de construcción y/o la aprobación de vías y loteo, podrán ser reconocidas siempre y cuando se sujeten completamente a las normas vigentes y cumplan los requisitos establecidos en este capítulo.

ARTÍCULO 190. REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO. El interesado en adelantar el reconocimiento de una construcción presentará por escrito solicitud ante la Oficina de Planeación anexando los siguientes documentos:

- Requisitos establecidos en los numerales 1 - 7 de artículo 10 del Decreto 1052 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya, y además disponibilidad de servicios públicos.
- Copia del peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción debidamente rotulada con sello seco por un Ingeniero Civil debidamente matriculado, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmados por arquitecto y georeferenciada su localización.
- Una declaración juramentada sobre la antigüedad de la construcción, que se entenderá prestada con la sola presentación de la solicitud.

ARTÍCULO 191. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO. Los Oficina de Planeación Municipal adelantarán el proceso de reconocimiento una vez verificados los requisitos de la solicitud y ordenará realizar una visita técnica ocular en la cual constatará la veracidad de la información suministrada y el cumplimiento de la norma urbanística y los requerimientos técnicos.

En el evento que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, la oficina de Planeación Municipal deberá solicitar al interesado la adecuación a la norma en un plazo máximo de 60 días, si transcurrido el plazo no se adecua a la norma la Oficina de Planeación Municipal negará el reconocimiento.

La solicitud de reconocimiento será comunicada por la Oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos en los términos que establece el artículo 17 del Decreto 1052 de 1998 a aquel que lo sustituya o modifique.

El acto por el cual se hace el reconocimiento deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para las licencias y tendrá los mismos efectos legales de esta.

El acto administrativo que aprueba o niega el reconocimiento debe ser enviado al Concejo Consultivo de Ordenamiento territorial dentro de los 5 días siguientes a su expedición, para lo de su competencia anexando la misma información que se exige para el control urbanístico.

ARTÍCULO 192. Simplificación del trámite para la legalización de urbanizaciones de VIS que no excedan de 90 salarios mínimos legales mensuales.

La legalización de urbanizaciones de VIS que no exceden de 90 salarios mínimos legales mensuales, será adelantada por la administración municipal y el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada una de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

Será competencia del Departamento de Planeación Municipal atender las solicitudes de licencia para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda del interés social, de este mismo rango, que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas, pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción. El Inspector Urbano deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y a los requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido la licencia solicitada.

PARÁGRAFO: Para el caso de urbanizaciones del VIS que exceden de 90 SMLM, se requerirá adelantar el trámite de legalización y además el de reconocimiento ante las autoridades competentes para cada uno.

ARTÍCULO 193. Cuando la solicitud de reconocimiento verse sobre construcciones ubicadas en loteos o subdivisión de lotes, que se adelantaron sin el cumplimiento de las normas referentes al área mínima de predio y que actualmente no puedan dar cumplimiento a las normas referentes al índice de ocupación establecidos en las zonas homogéneas, podrán ser reconocidas siempre y cuando cumplan con las normas de este acuerdo, con las compensaciones a que se refiere el Artículo 197 del presente Acuerdo y el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.

Para tal efecto La oficina de Planeación Municipal establecerá los parámetros que le falten al solicitante para el cumplimiento de la norma, con base en lo cual liquidará el valor de la compensación.

En estos eventos, en la solicitud inicial se exigirá además de los requisitos establecidos en el Artículo 190 del presente Acuerdo, entregar la siguiente información:

- Escritura pública
- Tres copias heliográficas del urbanismo del lote debidamente firmado por arquitecto.
- Visto bueno de las Empresas Prestadores de Servicios Públicos en el cual conste la prestación de servicio público domiciliarios y la aprobación de las redes de energía, acueducto, alcantarillado.
- Si el loteo se encuentra en suelo suburbano o rural, constancia del autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, y/o diseños respectivos.
- Copia de las licencias y permisos ambientales expedida por CVC, si lo requiere.
- Avalúo del predio según lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 o aquel que lo sustituya o modifique.

PARÁGRAFO: Este proceso se aplicará cuando se trate de menos de cinco unidades de vivienda o lotes, si la Oficina de Planeación municipal en el trámite observa que se trata de una parcelación, urbanización asentamiento o barrio se abstendrá de continuar el. Para efectos de lo establecido en éste Parágrafo los Oficina de Planeación Municipal harán una revisión de la matrícula madre para evaluar la segregación del predio.

ARTÍCULO 194. LEGALIZACIONES. Corresponderá exclusivamente a la administración municipal por intermedio del Departamento de Planeación Municipal, adelantar el proceso de

legalización cuando este recaiga sobre urbanizaciones, asentamientos o barrios. Este proceso puede ser iniciado a petición de los interesados o de oficio, e implicará la adopción de las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de la urbanización, asentamiento o barrio, dar visto bueno a los planos y de ser necesario expedir reglamentación específica para el proyecto, en este último evento dicha reglamentación será expedida mediante Resolución Administrativa de carácter temporal.

ARTÍCULO 195. Para poder acceder al reconocimiento o la legalización de los predios y construcciones, es requisito indispensable que se restituya el espacio público que ha sido afectado. Dicha restitución debe hacerse como mínimo en un 40% de la zona verde inicial. Este beneficio se aplicará únicamente durante el plazo al que se refiere el artículo 197 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 196. PROHIBICIÓN DE REALIZAR RECONOCIMIENTO DE CONTRUCCIONES Y LEGALIZACIONES. Los Oficina de Planeación Municipal se abstendrán de otorgar reconocimientos y el Concejo Consultivo de Ordenamiento territorial Municipal de legalizar proyectos, cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que el predio ó la construcción este ubicado en suelo de protección.
- Que el predio ó la construcción presenten características de riesgo o amenaza.
- Cuando el predio ó la construcción se encuentre ubicado en zona de localización de los sistemas estructurantes del territorio como vías y espacio públicos, salvo que de cumplimiento a los requerimientos para renuncia a mejoras.
- Que el proyecto este ubicado en las áreas de retiros obligatorios.
- Que la vivienda no cuente con las normas mínimas de calidad, salubridad, iluminación y ventilación naturales.
- Que no cuente con la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano y no pueda autoabastecerse de los mismos de manera continua y eficiente, en el suelo rural.
- Que el hecho a legalizar haya ocurrido con posterioridad al 9 de agosto de 1996.
- Cuando el uso desarrollado en la construcción sea contrario a los establecidos por las normas vigentes para la zona homogénea.
- Que el proyecto genere contaminación ambiental y/o genere conflicto urbanístico o social.
- Cuando no se pague la compensación respectiva.

PARÁGRAFO: Se podrá utilizar la figura de renuncia a mejoras siempre y cuando la construcción en estudio se encuentre sobre la faja de reserva y no en los elementos en la sección vial que se van a ejecutar durante la vigencia del P.B.O.T..

ARTÍCULO 197. COMPENSACIONES. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando el proyecto se ajuste a las demás normas urbanísticas vigentes, excepto los eventos específicos

aquí desarrollados podrá ser reconocido o legalizado, dentro de los 6 meses siguientes a la expedición de este Acuerdo, mediante los siguientes parámetros:

1. Cuando el índice de ocupación sea mayor al permitido en la norma vigente, el particular dará al municipio en compensación una suma adicional equivalente al 10% del valor comercial por m² del predio, por cada m² de predio faltante para dar cumplimiento a la norma, cuando se trate de índice de construcción, dará el 10% del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol, por cada metro construido en exceso.

Cuando el lote no este construido, el particular debe presentar el proyecto urbanístico con el fin de determinar el índice de ocupación, en todo caso quedará sujeto a tramitar la licencia de construcción respectiva.

2. Cuando el predio individualmente considerado, no cumpla con la densidad establecida para loteos y parcelaciones en la zona homogénea, el particular dará al Municipio en compensación una suma equivalente al 20% del valor comercial por m² del predio, por cada m² faltante para dar cumplimiento a la norma.
3. Las parcelaciones o subdivisiones superiores a 5 unidades, deberán aportar al municipio en compensación un valor equivalente al 50% de las áreas de cesión establecidas para este tipo de proyectos.
4. Cuando la solicitud de legalización sea presentada por solo algunos de los propietarios de los predios de la parcelación o urbanización, el valor de las áreas de cesión se cancelará en forma proporcional.
5. Cuando la legalización verse sobre zonas verdes que se han cambiado por pisos duros, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 195 del presente Acuerdo, el particular dará en compensación al Municipio un valor equivalente al 10% del valor metro cuadrado construido según los índices de Camacol por el número de m² intervenidos como piso duro.
6. Los inmuebles subdivididos en contravía de la tipología de la vivienda establecida en la licencia de construcción, podrán ser reconocidos, siempre y cuando, el área mínima por unidad de vivienda no sea inferior a 72m², tenga conexión autorizada para la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y compense al Municipio un valor equivalente al 64,5m² de espacio público por vivienda según avalúo del predio urbanizado.

Para efectos de la determinación del valor a compensar salvo en el numeral 5, la autoridad competente exigirá al interesado, allegar un avalúo comercial del área del predio. Este avalúo se sujetará a las normas del Decreto 1420 de 1998 o aquél que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO: Los dineros que se recauden por las compensaciones a que hace relación los numerales 1, 2, 3 y 4 de este artículo, irán al fondo de compensaciones para destinarse a proyectos de VIS y reubicación de asentamientos subnormales, los que provengan de los numerales 5 y 6, se invertirán en proyectos de espacio público.

ARTÍCULO 198. Transcurridos los plazos de los que habla este capítulo, los particulares podrán legalizar o hacer reconocer sus construcciones, siempre y cuando cumplan las normas vigentes y paguen las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

ARTÍCULO 199. PARÁMETROS PARA LA LEGALIZACIÓN DE HECHOS

Los **interesados** podrán presentar la solicitud de legalización ante el Departamento de Planeación Municipal, acreditando el cumplimiento de la nueva normatividad.

Cuando no sea posible para el particular cumplir con la normatividad actual en cuanto al tamaño mínimo de lote y a las densidades se aplicará el siguiente procedimiento:

- Presentar ante el municipio, la solicitud de legalización, anexando copia de la matricula inmobiliaria de los predios adicionales con los cuales se pretenda cumplir con la Unidad de Actuación ambiental, anexando los avalúos de los predios a que haya lugar, estableciendo una relación de los dineros a invertir y los metros cuadrado para comprar.
- La solicitud será evaluada por el Comité Técnico de Planeación, el cual verificará la clasificación de los suelos de protección y dará un concepto sobre la priorización en su adquisición.
- Una vez el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal el particular procederá a la adquisición de los predios y allegará a su expediente los folios de matricula inmobiliaria en los cuales conste el registro de la venta.
- Cancelada la compensación, el Departamento de Planeación Municipal continuará el proceso de legalización.

Estas zonas así integradas, se consideran como una sola unidad para efectos de la licencia y la ejecución del proyecto.

PARÁGRAFO: Para fijar la compensación, se partirá del valor por metro cuadrado del predio original de acuerdo al valor asignado a la zona homogénea, una vez determinada el área necesitada para el cumplimiento de la norma, se valora y este resultado deberá ser invertido en la adquisición de las zonas de protección de acuerdo a la priorización que tenga el municipio. Estos nuevos predios permanecerán en propiedad del particular pero quedaran afectados, sin lugar a indemnización, como zonas de protección. Hecho que deberá ser inscrito en el registro de matricula inmobiliaria de los inmuebles.

TÍTULO II

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 200. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio o distrito respectivo. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles, así como otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los

predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, serán distribuidas por el Municipio entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

PARÁGRAFO: El Alcalde Municipal reglamentará el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de las unidades de actuación, así como los respectivos procedimientos y sistema de gestión, una vez sean expedidas por parte del Ministerio de Desarrollo las metodologías respectivas tal como lo establece el Artículo 26 del Decreto 1507 de 1998.

TÍTULO III

SISTEMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 201. De acuerdo con el artículo 36 de Ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas podrán ser gestionadas por los propietarios individuales de manera aislada, o mediante operación conjunta o integrada, por todos los propietarios de una zona determinada asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, en este ultimo caso se denominará gestión asociativa.

ARTÍCULO 202. Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

Para cualquier intervención que se desarrolle mediante estos procedimientos de gestión pública, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la Ley.

ARTÍCULO 203. EJECUCIÓN DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación entre particulares, según lo determine el correspondiente plan parcial, esto es lo que se llama actuaciones sistemáticas, los cuales se implementaran de acuerdo con los Artículos 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Para elegir el sistema de actuación con el que se desarrolla la Unidad de Actuación Urbanística, los interesados tendrán en cuenta las necesidades del suelo, la urgencia de la urbanización, la colaboración de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad, las bases para la actuación deberán ser aprobados por los propietarios que representen el 51% del terreno comprometido.

ARTÍCULO 204. SISTEMA DE COOPERACIÓN. Según el Artículo 47 de la Ley 388 de 1997 cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

PARÁGRAFO: La distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los sistemas de cooperación, se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

ARTÍCULO 205. SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. Este sistema consiste en la agrupación de los predios comprendido en la Unidad de Actuación, con el fin de realizar una nueva división ajustada al planeamiento adjudicando los predios resultantes en proporción a los respectivos derechos de los propietarios, se utilizara este sistema siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

PARÁGRAFO: No podrán conformarse parcelas, lotes o predios que no tengan la superficie mínima exigida en las normas.

ARTÍCULO 206. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE REAJUSTE DE TIERRAS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA:

- Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.
- El proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

- Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.
- El proyecto se presentará conjuntamente con el Plan Parcial a la autoridad de planeación correspondiente para aprobación.
- Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.
- Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrán ser adelantadas en forma independiente por sus propietarios, previa obtención de la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 207. SISTEMA DE COMPENSACIÓN. De acuerdo a lo señalado en el art. 49 de la Ley 388 de 1997, Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

ARTÍCULO 208. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, de acuerdo a la metodología y procedimiento establecido en el Decreto 1420 de 1998.

Las compensaciones serán pagadas por una sola vez por el Fondo de Compensación Municipales, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios:

- Beneficios y estímulos tributarios contenidos en normas municipales.
- La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

- Otros sistemas que se pacten entre el Director de Planeación y el particular, previo concepto del Comité Técnico de Planeación.

ARTÍCULO 209. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. El Municipio establecerá los rendimientos urbanísticos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que se convertirán en Derechos de Construcción y Desarrollo, como lo expresa el artículo 50 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Facúltese al Alcalde Municipal para que una vez el ministerio expida la metodología, establezca las zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo y reglamente los derechos transferibles de construcción y desarrollo que serán emitidos por el municipio.

TÍTULO IV

FONDO DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 210. FONDO DE COMPENSACIÓN. Crease el fondo de Compensación del Municipio de Roldanillo, como un fondo de cuenta, cuyo objetivo será asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la implementación del ordenamiento territorial y garantizar el pago de compensaciones, en razón de cargas urbanísticas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

El fondo de compensación podrá funcionar como encargo fiduciario.

ARTÍCULO 211. PATRIMONIO Y RENTAS DEL FONDO DE COMPENSACIONES. El patrimonio del fondo de compensación estará constituido por:

- 5% del valor de lo recaudado por el municipio en razón del efecto plusvalía.
- El 2 % de lo facturado mensualmente por las Juntas Administradoras de Acueducto Veredales, que operan en el municipio.
- Las cesiones obligatorias que sean canceladas en dinero.
- El 1% del total de la inversión para la instalación de los proyectos obras o actividades que requieran licencia ambiental y deban invertir en la protección de las microcuencas de acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 99 de 1993.
- Otras que se le asignen.

TÍTULO V

BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE ROLDANILLO

ARTÍCULO 212. Reestructúrese el Banco de Tierras del Municipio de Roldanillo, como una Unidad anexa al Departamento de Planeación Municipal, para que asuma las funciones a las que se refiere el Artículo 49 de la Ley 388 de 1997, entre otras la adquisición por enajenación voluntaria, cesión

gratuita, o expropiación, los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los fines y políticas consagrados en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO VI

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 213. El Municipio de Roldanillo participará de los beneficios que genere para los particulares, la acción urbanística que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, de acuerdo al estatuto específico que reglamente la materia de este acuerdo con sujeción a lo establecido por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1599 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya.

El monto de la participación a que se refiere este Artículo será del 30% del mayor valor por metro cuadrado.

El Concejo Municipal mediante acuerdo de carácter general podrá fijar las normas que se requieran para la aplicación de la plusvalía.

ARTÍCULO 214. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA: Identificación de zonas beneficiarias: Con el fin de proceder a liquidar el efecto plusvalía por los diferentes hechos generados que se presentan en el Municipio de Roldanillo:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de uso del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez, en suelo urbano.
4. La ejecución de obras públicas contempladas en Los Planes de Infraestructura y Equipamiento, Espacio Público y Plan Vial, siempre y cuando no se construyan por el sistema de valorización.

Se identifican las subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de participación en plusvalía, por parte de la oficina de Planeación .

PARÁGRAFO: El producto de la participación en la plusvalía a favor del Municipio de Roldanillo será invertido en la ejecución de los planes.

TÍTULO VII ENAJENACIÓN FORZOSA, ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 215. ENAJENACIÓN FORZOSA. Con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad y especialmente que los propietarios de la tierra utilicen el suelo de acuerdo al uso establecido en los componentes respectivos, la administración podrá ejercer el proceso de enajenación forzosa.

PARÁGRAFO PRIMERO: El proceso de enajenación forzosa puede ser iniciado cuando conste el incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, en el recibo de obra que debe expedir la administración con base en el Artículo 81 del Decreto 1052 de 1998 o por la iniciación de un procedimiento sancionatorio por violación de las normas contenidas en el P.B.O.T.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El procedimiento de la enajenación forzosa se adelantará según lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 216. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA. La Administración Municipal estará facultada para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa para adquirir cualquier tipo de bien inmueble, cuando su necesidad se origine en motivos de utilidad pública, consagrados en el artículo 58. de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Administración Municipal podrá adelantar los procesos de Expropiación por vía administrativa cuando a juicio de la autoridad administrativa competente, existan especiales condiciones de urgencia entre otras:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias para la comunidad, que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación se registrarán por los procedimientos que establecidos en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

TÍTULO VIII

TRÁMITES

ARTÍCULO 217. DEFINICIÓN DE LICENCIA. Licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 218. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA. Para desarrollar un predio, adelantar obras de construcción ampliación, adecuación, modificación demolición y encerramiento permanente o temporal de edificaciones, de urbanizaciones y parcelaciones, así como realizar loteos o subdivisiones de predios, para urbanizaciones o parcelaciones y para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 219. CLASES DE LICENCIA. Las licencias pueden ser de urbanismo, construcción y ocupación de espacio público.

ARTÍCULO 220. TITULARES DE LA LICENCIA. El trámite de licencia se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas es decir, los titulares de derechos reales principales, poseedores, propietarios fideicomitentes y fideicomisarios.

ARTÍCULO 221. COMPETENCIA. Las licencias de urbanismo y construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por los Oficina de Planeación Municipal.

La licencia para uso y ocupación del espacio público será estudiada, tramitada y expedida por El Departamento de Planeación Municipal.

DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 222. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO. Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el P.B.O.T.

Son modalidades de la licencia de urbanismo, la licencia para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, licencia para el loteo, Licencia para subdivisión de predios, para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

ARTÍCULO 223. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO. El particular deberá solicitar ante la Curaduría Urbana , la iniciación del tramite de la licencia, anexando los siguientes documentos.

- Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.
- Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
- Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.
- Copia de la escritura del predio.
- Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud.
- Relación del plan vial que comprenda la continuidad del plan vial municipal.

- Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.
- Copia del recibo de pago del impuesto predial en el que figura la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Constancia del pago de la plusvalía si el inmueble se encontraba afectado por ese beneficio.
- Amarre geodésico.
- Copia de certificado de delineación vigente.
- Tres copias heliográficas del proyecto de urbanismo, firmado por arquitecto profesional, incluye diseño geométrico de vías firmado por ingeniero civil, ambos profesionales deberán anexar matrícula profesional.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, telefonía, gas, expedido por la autoridad competente anexando planos de redes externas de servicios públicos aprobada.
- Manifestación de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el contenido de la licencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso de los proyectos por etapas, la licencia de urbanismo deberá tramitarse para todos los predios sobre los cuales se adelantará la urbanización, sin embargo para cada etapa se podrá solicitar y expedir la respectiva licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La expedición de la licencia de urbanismo incluirá la autorización para el encerramiento temporal durante la etapa de ejecución, así como el movimiento de tierras.

ARTÍCULO 224. Cuando la licencia tenga por objeto realizar un loteo, parcelación, o condominio, aparte de los requisitos exigidos en el Artículo anterior deben cumplir los requisitos a que se refiere Título V del Capítulo Cuarto de este Acuerdo.

ARTÍCULO 225. AUTORIZACIÓN PARA ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA. Todo movimiento de tierra diferente del descapote necesario para la construcción, debe contar con el visto bueno del Departamento de Planeación Municipal.

Requisitos:

El propietario deberá allegar solicitud con la siguiente información:

- Solicitud y objetivo de la misma.
- Localización exacta del predio indicando, fuentes de agua, urbanizaciones, vías, construcciones vecinas.

- Fotocopia de la escritura.
- Certificado de libertad y tradición.
- Levantamiento altiplanimétrico del lote.
- Perfiles y ejes necesarios tanto del terreno natural como del final.
- Indicar tratamiento de taludes, método para extraer el material vegetal y su destino final, pendientes, implementar zanjas de coronación e intermedias, tipo de arborización o vegetación.
- Sitio de disposición final de la tierra o de los escombros.
- Indicar el tipo de encauzamiento de aguas lluvias.
- Tiempo de ejecución.
- Presentar tres juegos de planos y especificaciones firmados por ingeniero civil o geólogo debidamente acreditados.
- Visto bueno de la Unidad de Gestión Ambiental del Departamento de Planeación Municipal, o quién haga las veces.

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 226. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se entiende como tal la autorización para desarrollar un predio con construcciones, así como para ampliar, adecuar, modificar, cerrar o demoler, así como el cambio de uso que requiera cualquiera de las intervenciones anteriores.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

ARTÍCULO 227. REQUISITOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

1. Nombre del propietario, identificación, dirección y teléfono.
2. Certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya fecha de expedición no sea superior a tres meses desde la fecha de la solicitud.
3. Certificado de existencia y representación legal cuando el que trámite sea persona jurídica.
4. Copia de la escritura del predio.
5. Plano de localización e identificación del predio, indicando área total, frente y fondo, vías, corrientes de agua, líneas de energía y pendientes mayores de 75%.
6. Nombre, identificación, dirección y teléfono de los vecinos.

7. Copia del recibo de pago del impuesto predial.
8. Copia del recibo de pago de la plusvalía, cuando haya lugar a ella.
9. Certificado de disponibilidad sobre acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono aprobado por la entidad competente.
10. Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico firmadas por arquitecto debidamente acreditado con matrícula profesional.
11. Copia del certificado de delineación vigente firmado por un profesional acreditado con matrícula profesional.
12. Tres juegos de memorias de cálculos de los diseños estructurales y las memorias de otros diseños no estructurales, de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas de sismo - resistencia, debidamente firmadas por un profesional facultado para este fin, quienes se harán responsables de los diseños.
13. Manifestación acerca de si el proyecto objeto de la solicitud se destinará a vivienda de interés social.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el objeto de la licencia sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que esté dentro del área de influencia, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá solicitar copia del acta de Asamblea General de copropietarios en la cual se autoricen las obras.

ARTÍCULO 228. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UNA AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN O MODIFICACIÓN. Cuando el objeto de la solicitud sea la ejecución de una ampliación, adecuación ó modificación, será necesario acreditar:

- Los requisitos a que se refieren los numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, y parágrafo 1 y 2 del artículo precedente
- Copia de la certificación de delineación vigente.
- Presentar los planos con las ampliaciones, adecuaciones o modificaciones, éstos deben ir firmados por arquitecto debidamente acreditado, este último requisito se obviará cuando la intervención sea inferior a 30 m², siempre y cuando no contravengan las normas de sismo - resistencia.
- Copia de la licencia con la cual se aprobó la construcción existente, si fuera posterior a 1968 en caso contrario aportar un documento donde manifieste que es anterior a 1968.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el objeto de la obra se requiera para un cambio de uso, se verificará que la infraestructura física este acorde con el nuevo uso, que cumpla las normas técnicas de

construcción y no utilice el espacio público como complemento de las actividades que pretende desarrollar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda intervención sobre una edificación que altere un elemento estructural se tomará como una licencia nueva y dará cumplimiento a todas las normas vigentes en especial las que atañen al espacio público.

ARTÍCULO 229. LICENCIA DE DEMOLICIÓN. Cuando el objeto de la licencia sea la demolición de una construcción se presentará la solicitud anexando los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura pública y certificado de libertad y tradición expedido con menos de tres meses de anticipación a la fecha de la solicitud
- Plano a escala de localización
- Acreditar el nuevo uso que se le dará al lote de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la forma de disposición de estériles
- Tramitar conjuntamente el encerramiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los requisitos exigidos para el otorgamiento de la licencia de demolición, no serán requeridos, cuando una autoridad judicial ordene su demolición, por amenaza de ruina o peligro inminente para la comunidad, de un inmueble determinado. Así mismo estarán exentos de estos requisitos, los propietarios o poseedores de los inmuebles que amenacen ruina por caso fortuito como avenida, rayo o terremoto, en concordancia con el inciso segundo del artículo 2.350 del código civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el objeto de la licencia de demolición sea una intervención sobre un inmueble considerado patrimonio histórico, o que este dentro del área de influencia de alguno, este debe anexar concepto del Comité de Patrimonio Histórico del Municipio.

ARTÍCULO 230. La persona interesada en desarrollar en el Municipio de Roldanillo un asentamiento destinado a la actividad industrial, agroindustrial deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud escrita con todos los documentos exigibles para la licencia de construcción:
- Plano de localización exacta del sitio en donde se pretenda asentar y levantamiento topográfico del lote
- Razón social de la empresa, dirección, teléfono
- Actividad a realizar por la empresa.
- Área que pretenda construirse y tipo de construcción.
- Área de cargue y descargue.

- Accesibilidad vial.
- Formas de transporte definiendo el tipo de vehículo a utilizar.
- Determinación de los recursos naturales utilizados: agua, aire, suelo, bosque, determinación de la afectación, plan para su minimización, manejo y control.
- Descripción de situaciones de riesgo.
- Consumos energéticos, combustible o gases y agua
- Producción: Consumo de materias primas, volumen de producción
- Producción, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y desechos peligrosos.
- Descripción de los aspectos socio económicos.
- Personal vinculado.
- Visto bueno del Concejo Municipal de Ordenamiento Territorial.
- **PARÁGRAFO:** La industria no podrá operar mientras no acredite ante El Departamento de Planeación Municipal, la obtención de la licencia ambiental o los permisos expedidos por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 231. TRÁMITE PARA LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.
Admitida la solicitud, por parte de la curaduría, será comunicada por el curador a los vecinos del inmueble y a quien lo solicite en los términos que establece el Artículo 17 del Decreto 1052 de 1998.

Los Oficina de Planeación Municipal en un plazo máximo de 45 días hábiles deberán pronunciarse sobre la solicitud de licencias, vencido el término se entenderá aprobada la licencia en los términos de la solicitud, tal como lo establece el Código Contencioso Administrativo para el caso del silencio administrativo positivo.

El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo mediante Resolución motivada por una sola vez cuando el tamaño o complejidad del proyecto así lo ameriten.

El acto administrativo que ponga fin al trámite será notificado personalmente al solicitante y al propietario, así como en los términos del artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.

Contra este acto proceden los recursos establecidos en el Código Contencioso administrativo.

PARÁGRAFO: La expedición de la licencia conlleva para el particular el derecho al suministro de información y conceptos sobre las normas urbanísticas aplicables, visto bueno de planos necesarios para la construcción, reglamentos de propiedad horizontal, citación y notificación de vecinos, certificación de la nomenclatura de predios, y construcciones.

ARTÍCULO 232. VIGENCIA Y PRORROGA DE LICENCIA. Las licencias tendrán una vigencia de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanismo y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de 36 meses, contados a partir de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga, deberá formularse con una anterioridad de 30 días al vencimiento de la misma, siempre que el responsable de la obra certifique la iniciación de la misma.

Para el caso de licencias en urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas, mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Para definir lo relativo al tránsito de normas con motivo de la entrada en vigencia del P.B.O.T., se dará aplicación al Artículo 25 el Decreto 1052 de 1997.

ARTÍCULO 233. CONTENIDO DE LA LICENCIA. La resolución que otorga la licencia deberá contener:

- Vigencia
- Características básicas del proyecto
- Nombre del titular de la licencia, del urbanizador y del constructor responsable.
- Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice tanto la salubridad como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público
- El pronunciamiento de la autoridad competente frente a las objeciones interpuestas por terceros.
- Las obligaciones específicas que deba cumplir el titular durante el proceso de construcción, y especialmente las relacionadas con normas sísmo - resistentes y ambientales.
- El particular deberá tramitar el recibo de obra ante la autoridad competente.
- La autorización para la identificación de la obra.

PARÁGRAFO: Toda licencia de construcción deberá contener las normas de protección de peatones y construcciones aledañas.

La expedición de la licencia cuyo objeto sea predios en los cuales se requiera demoler la construcción existente, contemplará automáticamente la demolición de la misma.

ARTÍCULO 234. De manera inmediata al otorgamiento de la licencia, el beneficiario de la misma deberá 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 limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta centímetros por setenta centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar lo siguiente:

- Número de la licencia expresando que curador la expidió.
- La dirección del inmueble y número de matrícula inmobiliaria.
- Vigencia de la licencia.
- Nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que sé este adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de la edificación, numero de unidades habitacionales comerciales u otros.

El incumplimiento de esta obligación acarreará al particular una multa de 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes

ARTÍCULO 235. REVISIÓN DE DISEÑOS. Los Oficina de Planeación Municipal, dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción, sismo - resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

ARTÍCULO 236. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES. El urbanizador, el constructor, los arquitectos e ingenieros que firmen los planos, estudios o cualquier otro documento soporte para la expedición de la licencia serán responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios y Oficina de Planeación Municipal que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

DE LAS LICENCIAS DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 237. DEFINICIÓN DE LICENCIA DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Es la autorización expedida por el Departamento de Planeación Municipal, para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento o la utilización del espacio aéreo, el subsuelo de un inmueble o las áreas de espacio público, para la provisión de servicios públicos en concordancia con el plan de servicios públicos, plan de amoblamiento y plan de espacio público que hace parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO PRIMERO: La solicitud de este tipo de licencias será presentada por el interesado ante El Departamento de Planeación Municipal, una vez recibida, se realizará a costa del interesado una publicación de la solicitud en un diario de amplia circulación, verificados los requisitos y analizada la concordancia de la actividad con los lineamientos establecidos en El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, El Departamento de Planeación Municipal resolverá definitivamente la solicitud dentro de los 45 días siguientes mediante resolución motivada que será notificada al particular en los términos que establece el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 238. PERMISO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD VISUAL EXTERIOR. El interesado deberá presentar ante el Departamento de Planeación Municipal los siguientes documentos:

- Solicitud.
- Copia de la escritura pública y matrícula inmobiliaria del predio.
- Descripción del elemento de señalización, dimensiones, emblema o Leyenda.
- Localización exacta.
- Pago del impuesto correspondiente.

ARTÍCULO 239. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE LA RED DE TELEFONÍA MOVIL CELULAR. El usuario deberá presentar la solicitud al Departamento de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

- Dos juegos de copias heliográficas donde se indique la ubicación, dimensión de los elementos de la red dentro del predio o edificación y se especifique la información sobre aislamiento, antejardín y altura.
- Los cortes referidos a la línea del terreno con indicación del nivel del andén o la altura.
- El diseño del espacio público.
- Estudio y evaluación de cargas, capacidad de carga portante y sísmica con la respectiva acta de responsabilidades, firmada por un ingeniero.
- Copia de los permisos que se requieran por parte del Ministerio de Comunicaciones.

La infraestructura instalada deberá respetar las alturas máximas exigidas en la zona homogénea.

ARTÍCULO 240. LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARABÓLICAS Y OTROS ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN. Los interesados en este trámite deberán presentar ante El Departamento de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

- Solicitud.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Registro ante el Ministerio de Comunicaciones y/o Comisión Nacional de Televisión, donde se autorice a la empresa como importadora, fabricante, ensambladora o instaladora de este tipo de elementos.

El Departamento de Planeación Municipal emitirá concepto sobre la conveniencia o no de su ubicación.

Las instalaciones físicas de los equipos deberán tener un manejo paisajístico y no afectar construcciones vecinas, ni invadir las vías, ni espacio público.

Las estaciones terrenas de telecomunicaciones deberán cumplir igual trámite.

ARTÍCULO 241. CONTROL DE VIVIENDA. Los trámites relacionados con control de vivienda que debe realizar el municipio se continuarán rigiendo por lo establecido en el Acuerdo 058 de 1995. Estas actividades son:

- Asignación de número de registro de personas dedicadas a la enajenación de inmuebles con destino a vivienda.
- Otorgamiento de permiso de captación anticipado de dineros para programa de vivienda de interés social subsidiada.
- Otorgamiento del permiso de escrituración de vivienda de interés social.
- Permiso de enajenación del inmueble.

PARÁGRAFO: De acuerdo a lo establecido en el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997, el permiso de que trata el numeral 2 del Artículo 2 de la Ley 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a, d, e, f, g de la misma norma, acompañados de los plano y presupuestos financieros.

ARTÍCULO 242. VISTO BUENO PARA DESENGLOBE. El Visto Bueno para desenglobe deberá ser tramitado ante los Oficina de Planeación Municipal a solicitud del particular, para lo cual deberá acreditar:

- Un juego de planos aprobados con su respectiva licencia de construcción.
- Tres juegos de planos para sellar con Visto Bueno de desenglobe.

ARTÍCULO 243. VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El visto bueno sobre propiedad horizontal deberá ser tramitado ante La Oficina de Planeación Municipal a solicitud del particular para lo cual debe acreditar:

- Aprobación de la construcción si es posterior a 1968.
- Juego de planos.
- Reglamento de propiedad horizontal.
- Acogimiento a la Ley 182 de 1948 y 16 de 1985 o 428 de 1998.

ARTÍCULO 244. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. El certificado será expedido por la Oficina de Planeación Municipal a solicitud de parte, anexando copia de la licencia de construcción y pago del derecho.

ARTÍCULO 245. OBLIGACIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTO ABIERTOS AL PÚBLICO. Cuando la implementación del local no requiera adecuación o adición podrá funcionar, siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, contenidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial u otras normas de carácter nacional o municipal.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales contenidas en la Ley.
- Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley.
- Obtener y actualizar la matrícula mercantil tratándose de establecimientos de comercio.
- Cancelar los impuestos de Industria y Comercio.

En todo caso, debe realizar el registro dentro de los cinco días siguientes ante la secretaría de Gobierno. Esta entidad será la encargada de mantener y actualizar el registro de los establecimientos de comercio y reportar esta información al Departamento de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 246. CERRAMIENTO DE LOTE SIN EDIFICAR: En los lotes sin edificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m, dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector por el retiro vial; en el área suburbana y rural, el cerco deberá ser transparente.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de avisos publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos, campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARÁGRAFO: El Departamento de Planeación Municipal podrá solicitar mediante resolución motiva dicho cerramiento; en caso de que se haga caso omiso la Administración Municipal podrá hacer el cerramiento cargando su valor al impuesto predial y sancionar al propietario.

ARTÍCULO 247. IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN. El Concejo Municipal establecerá las nuevas tarifas de impuestos de construcción de acuerdo a lo establecido en la nueva normatividad.

CAPÍTULO VIII

EL CONTROL URBANÍSTICO.

TITULO I

COMPETENCIA PARA EL CONTROL URBANÍSTICO.

ARTÍCULO 248. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal directamente, ejercerá la función de vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial por parte de los Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 249. VIGILANCIA, COORDINACION Y CONTROL EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES ATRIBUIDAS A LAS INSPECTOR URBANO. El Alcalde Municipal conjuntamente con la Comisión de Veeduría ejercerá las acciones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en los numerales 6 y 7 del Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, mediante el siguiente procedimiento:

Dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia la Oficina de Planeación Municipal remitirá a la Veeduría copia de la licencia anexando los siguientes documentos:

- Copia de la matricula inmobiliaria.
- Copia del certificado de delineación.
- Copia informe de visita.
- Copia formato de liquidación de impuestos y participación en plusvalía.
- Copia de recibo de pago de impuestos y participación en plusvalía
- Juego de planos completos.
- Licencia o permiso ambiental cuando se requiera.

Radicados los documentos, la Comisión de Veeduría con la asistencia técnica del Departamento de Planeación Municipal evaluará mediante el cuadro de seguimiento, la concordancia o ajuste de la documentación presentada , con el ordenamiento territorial, el ambiente, el patrimonio y el espacio público, si esta se encuentra ajustada, pasará al funcionario encargado de llevar el expediente municipal para actualizarlo en los términos del Artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y dentro de los cinco días siguientes se devolverán al Inspector urbano los documentos anexos.

De presentarse alguna situación anómala, frente a lo establecido en las normas, la comisión de veeduría notificará mediante oficio a Planeación Municipal, las normas presuntamente violadas, para que esta dentro de los diez días siguientes proceda a presentar aclaraciones a cada uno de los puntos expuestos en el oficio.

Una vez evaluado el caso entre la comisión de veeduría y Planeación Municipal se procederá a levantar nota aclaratoria del asunto y se archivará si es del caso, de lo contrario se evaluará la

incidencia en el incumplimiento de la norma y la comisión de veeduría deberá interponer los recursos y acciones contra el acto ilegalmente expedido:

- a. Solicitar al Alcalde adelantar las acciones conducentes a dejar sin efectos el acto administrativo.
- b. Solicitar al Alcalde que ordene una investigación disciplinaria de acuerdo a la Ley 200 de 1995 y oficiar a la procuraduría para su control disciplinario.
- c. Adelantar las denuncias penales a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud de lo establecido en este Artículo y con fundamento a lo establecido en el artículo 69 del código contencioso administrativo, el Alcalde Municipal de oficio o a solicitud de parte, podrá adelantar la revocatoria directa de la licencia, siempre y cuando cuente con el consentimiento expreso y escrito del beneficiario de la misma. De no obtenerse el consentimiento del particular, el alcalde municipal deberá de manera inmediata, adelantar la acción de nulidad ante la Jurisdicción del Contencioso Administrativo.

Los procesos a los que se refieren los literales a, b, c y d pueden ser adelantados de manera independiente por cada una de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 250. La integración y funcionamiento de las veedurías se regirá por lo establecido en la Ley

ARTÍCULO 251. Dentro de los seis meses siguientes a partir de la vigencia de este acuerdo, los Oficina de Planeación Municipal implantarán sistemas de conexión electrónica con el Departamento de Planeación Municipal, para acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias.

PARÁGRAFO: Hasta tanto no se implemente por parte de los Oficina de Planeación Municipal el S.I.G., éstos podrán suscribir convenios con la Administración para adquirir la información georeferenciada de los predios objeto de los trámites que se adelantan ante éstos.

TITULO II

CONTROL EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 252. La administración municipal ejercerá las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios. Para ello, se encargara entre otras de las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos a través del sistema de información geográfico.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, además de las funciones establecidas en este Artículo ejercerá el control y vigilancia sobre las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en las licencias, las normas del P.B.O.T., el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad; para lo cual se facultará al Alcalde Municipal, para reglamentar la estructura de control urbanístico a cargo del Departamento de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 253. Dentro de los cinco días siguientes a la terminación de la obra, actividad o proyecto autorizado en la licencia, el interesado solicitará ante el Departamento de Planeación Municipal, el certificado de recibo de obra o concordancia, que tiene por objeto establecer:

- Concordancia de las vías, zonas verdes, andenes, zonas comunales construidas, alumbrado público y redes, de conformidad a lo autorizado.
- Cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Realización de las construcciones y obras autorizadas en la licencia.
- Cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el P.B.O.T.

ARTÍCULO 254. TRÁMITE DEL CERTIFICADO DE OBRA O CONCORDANCIA.

El certificado de obra o concordancia se tramitará así:

El beneficiario de la licencia, solicitará por escrito ante el Departamento de Planeación Municipal, la expedición del certificado mediante formato previamente diseñado para el efecto. Una vez radicada la solicitud, se fijará fecha y hora para la visita de inspección a la cual deberá asistir el beneficiario de la licencia. Dentro de los 10 días hábiles siguientes, el Departamento de Planeación Municipal otorgará o negará la certificación mediante acto administrativo debidamente motivado.

En dicha certificación debe constar las condiciones positivas o negativas de aprovechamiento urbanístico del predio, dejando constancia expresa de la futura posibilidad de construir y subdividir el lote.

Dentro de los dos días siguientes a su expedición, el Departamento de Planeación Municipal, remitirá la certificación mediante oficio a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, con el fin de salvaguardar derechos de terceros.

Cuando el certificado sea negado, la administración fijara un plazo máximo de 60 días para la adecuación del proyecto a las normas, transcurrido este término, si persiste el incumplimiento, el expediente será remitido a la inspección urbanística para que adelante el proceso contravencional correspondiente.

PARÁGRAFO: Expedido el certificado de recibo de obra o concordancia, los funcionarios responsables de los sistemas de información municipal procederán a consignar la información necesaria para dar cumplimiento a la obligación de mantener un proceso de actualización permanente.

ARTÍCULO 255. INSPECCIÓN URBANÍSTICA. Crease la inspección urbanística única para el municipio de Roldanillo, como organismo dependiente del Departamento de Planeación Municipal,

cuya competencia será adelantar los procedimientos e imponer las sanciones por contravenciones urbanísticas a que se refiere el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: Corresponderá a las inspecciones de policía la ejecución material de las sanciones previa comisión por parte de la inspección urbanística.

ARTÍCULO 256. DE LOS AUXILIARES COMUNITARIOS. Las juntas de acción comunal y las juntas administradoras de acueducto, deberán poner en conocimiento de la inspección urbanística las construcciones, proyectos obras o actividades, dentro de su jurisdicción, que estén siendo adelantadas sin la respectiva licencia o con violación de las normas establecidas en el P.B.O.T.. Si las denuncias prosperan configurando una infracción urbanística, la organización será recompensada mediante un incentivo económico correspondiente al 20% de la multa impuesta una vez se haga efectiva, este dinero deberá ser invertido por la junta en la financiación de proyectos para mejoramiento de vivienda y protección ambiental.

PARÁGRAFO: Para efectos de este artículo, cada organismo de participación comunitaria inscribirá ante el Departamento de Planeación Municipal dos miembros de su organización, que previa capacitación serán acreditados como auxiliares comunitarios de la inspección urbanística. Únicamente estas personas estarán facultadas para presentar los informes sobre las infracciones urbanísticas, mediante un formato oficial que deberá estar firmados por el presidente del organismo y por el auxiliar.

TITULO III

PROCEDIMIENTO CONTRAVENCIONAL

ARTÍCULO 257. INFRACCIÓN URBANÍSTICA. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, modificación, ampliación, demolición o intervención del suelo, que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales de los infractores.

Se consideran igualmente infracciones urbanísticas, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.

PARÁGRAFO: El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos, así como los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y Oficina de Planeación Municipal que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTÍCULO 258. PROCEDIMIENTO. Sin perjuicio de la competencia legal de otras entidades, el procedimiento contravencional por infracciones urbanísticas, será adelantado por la inspección urbanística con base en las siguientes normas:

1. INICIO. El procedimiento contravencional puede ser iniciado de oficio o a solicitud de parte.

Conocidos los hechos materia de la infracción o recibida la queja, el funcionario iniciara las diligencias preliminares, cuyo objetivo será la identificación exacta del predio donde ocurre la infracción, el nombre y la identificación del propietario, poseedor o tenedor, comprobar la ocurrencia de los hechos materia de la infracción y determinar la gravedad de los mismos.

2. DILIGENCIAS PRELIMINARES. Con el fin de adelantar las diligencia preliminares, el inspector ordenará a cualquier funcionario de la administración municipal la realización de una visita e incluso podrá solicitar la colaboración técnica de otras entidades.

A juicio del inspector, la visita puede ser omitida si se cuenta ex ante, con un informe, que brinde toda la información requerida y que haya sido emitido por los auxiliares comunitarios o por cualquier otro personal de carácter técnico, como por ejemplo funcionarios de CVC o de las Empresas de Servicios Públicos entre otros.

Cuando los hechos materia de la investigación, sean causal de delito a los que se refiere los Artículo 367 y 367ª del Código Penal, el funcionario deberá oficiar a la fiscalía y remitir copia de las diligencia preliminares.

3. APERTURA DE LA INVESTIGACIÓN. Cuando la inspección reúna la documentación a que hace relación el punto dos (2), dentro de los cinco días siguientes, expedirá un auto de iniciación de tramite en el cual se dispone de inmediato la citación del contraventor, para ser oído en descargos, a más tardar al día siguiente a la fecha de la notificación, haciéndole saber el derecho que tiene de solicitar las pruebas que considere oportuno aducir, las cuales serán decretadas en la misma diligencia.

Este auto debe notificarse al infractor de manera personal como lo establecen los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

4. DILIGENCIA DE DESCARGOS. Durante la audiencia, el funcionario pondrá en conocimiento al infractor de los hechos materia de investigación y de las normas presuntamente violadas y le dará oportunidad para que aquel presente sus descargos.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el inspector urbano ordenara la suspensión inmediata de dichas actuaciones y oficiará a las empresas prestadoras de los servicios públicos para que procedan a la suspensión inmediata de los mismos.

5. PRÁCTICA DE PRUEBAS. Dentro de la diligencia a que hace relación el punto anterior Igualmente se ordenará las práctica de las pruebas solicitadas por el infractor y las demás que considere el funcionario pertinentes para el esclarecimiento de los hechos, las cuales serán practicadas dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la diligencia.

Cuando las pruebas consistan en documentos, certificaciones, informes de oficinas de la administración municipal o de las curadurías urbanas, los funcionarios deberán prestar toda su colaboración para que estas sean aportados dentro del termino aquí previsto. El incumplimiento a lo establecido en esta norma dará lugar a las sanciones disciplinarias que prescribe la Ley 200 de 1995 o aquella que la modifique o sustituya.

6. RESOLUCIÓN. Practicadas las pruebas, dentro de los dos días siguientes, de dictará la providencia que resuelva definitivamente el asunto, este acto administrativo, debe notificarse al infractor de manera personal como lo establecen los artículos 44 y 45 del código contencioso administrativo.

Contra la resolución que pone fin al proceso proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que la profirió y el recurso de apelación ante el Alcalde Municipal. En los términos establecidos en los artículos 50, 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo. Los recursos se conceden en el efecto suspensivo

ARTÍCULO 259. JURISDICCION COACTIVA. Las sanciones impuestas en los procesos sancionatorios, deberán ejecutarse dentro de los cinco años siguientes, mediante el procedimiento de jurisdicción coactiva establecido en el Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 260. SANCIONES URBANÍSTICAS Y CRITERIOS PARA SU IMPOSICIÓN. La ocurrencia de infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, las cuales se graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos del espacio publico.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO: El producto de las multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de riesgo, si los hubiere.

ARTÍCULO 261. ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En todo caso la administración propenderá por abstenerse de imponer nuevas multas o multas sucesivas sin antes haber hecho efectivas las ya impuestas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta Ley y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 262. OBLIGACIONES, ACCESORIAS A LA SANCIÓN PRINCIPAL. Sin perjuicio de las sanciones que se impongan a los infractores, la resolución impondrá al infractor el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

Cuando la actividad ejecutada afecte las zonas de conservación, destruya o altere elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, se procederá a su inmediata suspensión, se ordenará la mitigación de los daños e impactos causados y se ordenará su restitución en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

TITULO IV

TRÁNSITO NORMATIVO PARA LOS PROCESOS SANCIONATORIOS

ARTÍCULO 263. PRINCIPIOS PARA EL MANEJO DEL TRÁNSITO NORMATIVO SOBRE SANCIONES URBANÍSTICAS. Los funcionarios que según este Acuerdo tengan competencia para adelantar los procesos sancionatorios urbanísticos tendrán en cuenta los siguientes principios con el fin de establecer la norma aplicable en cada caso:

- Toda infracción será sancionada con arreglo a la Ley bajo la cual se hubiere cometido.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 Ley 153 de 1987, las Leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios, prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir. Pero los términos que hubieren empezado a correr y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciados, se registrarán por la Ley vigente al tiempo de su iniciación.
- Nadie podrá ser sancionado sino por Ley o norma que halla sido promulgada antes del hecho que da lugar al proceso.

ARTÍCULO 264. Los procedimientos sancionatorios que versen sobre infracciones urbanísticas ocurridas con anterioridad al 24 de julio de 1997, se registrarán por el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 60 del Decreto 1333 de 1986, pero en cuanto a los procedimientos y las competencias dará aplicación a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en este acuerdo.

ARTÍCULO 265. Los inspectores municipales de policía que a la fecha de la creación de la Inspección de Sanciones Urbanísticas estén adelantando procesos por infracciones urbanísticas,

seguirán conociendo de estos hasta su finalización de acuerdo a las normas aquí establecidas y deberán enviar dentro de los diez días siguientes a la inspección urbanística un informe detallado de los procesos en curso.

ARTÍCULO 266. FACULTADES ESPECIALES DEL ALCALDE MUNICIPAL EN CASOS DE ASENTAMIENTOS ILEGALES. De acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989, el Alcalde Municipal, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a la que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto Reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán y que atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

También se iniciará de oficio esta acción cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgo para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades al expedir las órdenes 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 de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se dispongan realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, serán por cuenta del propietario del predio, en el evento en que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones civiles y penales a que haya lugar.

ARTÍCULO 267. COMPETENCIA DE LAS INSPECCIONES MUNICIPALES DE POLICIA. Los inspectores de policía seguirán conociendo de las contravenciones relacionadas con el urbanismo, la construcción y el medio ambiente consagradas en los Códigos de Policía Nacional y Departamental, igualmente seguirán ejerciendo las funciones y competencias que se les hallan sido asignadas en otras normas siempre y cuando no vayan en contravía de lo establecido en este acuerdo.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

TÍTULO I

PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 268. PLAN DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y PROGRAMA DE EJECUCIONES. Se acogen los planes de ocupación referentes a medio ambiente, agricultura, vías y transporte, servicios públicos, espacio publico y vivienda contenidos en el Componente General del P.B.O.T., el cual hace parte de este Acuerdo y para efectos de lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 388 de 1997, se acoge como Programa de ejecución para la primera administración, el contenido de corto plazo de los respectivos planes.

PARÁGRAFO: Con el fin de articular la ejecución de los planes, programas y proyectos del municipio a los de la subregión; las inversiones que correspondan al mediano y al largo plazo se repartirán en tres períodos administrativos contados a partir del 2001, de tal manera que se logre ejecutar por cada Administración como mínimo el siguiente porcentaje:

- Primer Período Administrativo: 30%.
- Segundo Período Administrativo: 35%.
- Tercer Período Administrativo: 35%.

TITULO II

SEGUIMIENTO DEL P.B.O.T.

ARTÍCULO 269. EXPEDIENTE MUNICIPAL. Se crea el Sistema de Información Territorial del Municipio de Roldanillo, como organismo dependiente del DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, encargado de reunir, compilar y actualizar, toda la información documental y cartográfica que exista o se genere sobre el territorio municipal. La información de este sistema servirá de base oficial para implementar el sistema de verificación y control sobre la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el cumplimiento de sus metas y objetivos.

ARTÍCULO 270. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Crease el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial como una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial.

El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estará conformado así:

- El Alcalde o su delegado.
- Comisión del Plan del Honorable Concejo.
- El Director del Departamento de Planeación Municipal.
- Los Oficina de Planeación Municipal.
- Tres (3) representantes del Consejo Territorial de Planeación.

El Alcalde Municipal reglamentará lo relativo a su integración y funciones, con sujeción a lo establecido en el artículo 112 de la Ley 388 de 1997

ARTÍCULO 271. SEGUIMIENTO AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO. Con el fin de garantizar el cumplimiento y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Roldanillo, se establecen los siguientes requisitos para su evaluación y seguimiento:

El Alcalde Municipal reglamentará los indicadores de gestión para cada uno de los atributos del territorio cuyo seguimiento estará a cargo del sistema de información territorial del Municipio y se realizará de forma paralela al seguimiento que se efectúe sobre el Plan de Desarrollo.

Cada año dentro de los dos primeros meses del año la administración municipal formulará el plan operativo que asegure el cumplimiento del Programa de Ejecuciones correspondiente a su administración.

Semestralmente el Alcalde Municipal presentará un informe de ejecución y cumplimiento ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Para efectos de lo establecido en el inciso segundo del presente Artículo, se implementará un proceso con participación comunitaria, basado en la actualización de la “Ficha de Calidad de Vida” para Corregimientos y comunidades, la cual estará a cargo del representante del organismo de participación comunitaria.

TITULO III

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 272. VIGENCIA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ROLDANILLO. La vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Roldanillo será la correspondiente al periodo restante de la Administración actual y tres periodos constitucionales de la Administración Municipal.

El Componente General y el contenido estructural tendrán una vigencia de largo plazo. Este componente únicamente podrá ser modificado al inicio de cada administración y en virtud de una revisión general del P.B.O.T.

El contenido urbano o rural tendrán una vigencia de mediano plazo y su revisión total, se sujetará a lo establecido en el numeral anterior con la excepción establecida para la revisión y actualización de las normas urbanísticas del componente urbano que podrán ser sometidas a un plan parcial.

Los contenidos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

En todo caso podrán recibir ajustes de acuerdo a lo establecidos en los programas de ejecuciones.

ARTÍCULO 273. REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Cuando en cualquier momento se requiera realizar ajustes al P.B.O.T., el Alcalde adelantará las gestiones a que halla lugar, siempre y cuando se trate de asuntos que permitan modificación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de los objetivos y metas del respectivo Plan.

PARÁGRAFO: Los planes parciales de revisión de las normas urbanísticas generales del Plan Básico de Ordenamiento deberán fundamentarse siempre en los contenidos del Componente general del P.B.O.T.

ARTÍCULO 274: El presente Acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

ARTÍCULO 275. Facúltase al ejecutivo Municipal para que una vez aprobado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial destine una partida, a los estudios de plusvalía y a la actualización del expediente urbano, según lo reglamentado en la Ley 388 de 1997.

DISPOSICIONES GENERALES

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 276: Dentro del Sector Desarrollado se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la Administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios, (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implementación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 277: El Alcalde Municipal expedirá con la asesoría de la Oficina de Planeación Municipal y la participación del Concejo Municipal e Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones .

ARTICULO 278: Envíase copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación, al Departamento Administrativo de Planeación del Valle del Cauca, a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CAR; al Instituto geográfico Agustín Codazzi- IGAT; a Planeación Municipal; a la Personería Municipal; al Honorable Concejo Municipal de Roldanillo y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 279: Para efectos de su revisión jurídica, envíase copia del presente Acuerdo al Gobernador del Valle del Cauca.

ARTICULO 280: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Roldanillo Valle del Cauca, a los días del mes de
del a2000

El Alcalde.

La Secretaria.

CIRO ESCARRIA RUIZ

AMPARO BADOS