

ACUERDO No. (044 /09- 12-03)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE PATÍA, CAUCA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PATÍA, CAUCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS CONFERIDAS POR LA NUEVA CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1.991 Y

CONSIDERANDO:

1. Que es deber del Concejo Municipal de Patía (Cauca), aprobar Planes, Programas y Proyectos de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, conforme a las Leyes Nacionales.
2. Que de acuerdo con la ley 388 de 1997 Ley de Ordenamiento Territorial, se establece la obligatoriedad de formular, aprobar y adoptar un Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Patía.
3. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Patía, es un instrumento técnico y normativo, el cual se fija conjuntamente con la comunidad los objetivos, políticas, programas y proyectos para orientar y administrar el desarrollo físico del Municipio y la utilización del suelo, en armonía con el medio ambiente.
4. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial busca armonizar el entorno con los aspectos sociales y económicos.
5. Que se hace necesario adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas del suelo urbano y rural y establecer las reglamentaciones correspondientes para el futuro del Desarrollo Territorial Municipal.
6. Que es deber del Ejecutivo Municipal dar participación a la comunidad en la identificación, elaboración de los planes y programas de desarrollo.
7. Que en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de conformidad en lo establecido por la ley 388 de 1997 se hace necesario incluir en el presupuesto de ingresos y egresos del Municipio los planes, programas y proyectos aquí contemplados.
8. Que el Honorable Concejo Municipal estudió, debatió y aprobó el mencionado proyecto de Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto, el Concejo Municipal de Patía, Cauca,

ACUERDA:

TÍTULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PATÍA.

SUBTÍTULO I. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. Objetivo General.

Propiciar la construcción de un Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal Equitativo, Sostenible y Armónico en el que prevalezca la función social y ecológica de la propiedad, el interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios; y se garantice la seguridad alimentaria y las fuentes de trabajo a partir de la recuperación del equilibrio ecológico y de la base productiva del municipio.

Artículo 2. Objetivos Específicos.

1. **Regional.** Establecer las condiciones necesarias para alcanzar un Modelo Regional en el que la Cuenca Alta del Río Patía funcione como una unidad productiva auto - sostenible a escala nacional por medio de la implementación de políticas regionales concertadas en

- cuanto a: manejo de los recursos ambientales regionales; definición de un sistema jerárquico y funcional de asentamientos y núcleos poblacionales, y la identificación de proyectos prioritarios regionales y concertados de interés común.
2. **Ambiental.** Propender por la adopción de un modelo territorial en el que los recursos naturales municipales puedan ser recuperados, protegidos, conservados y aprovechados de forma sostenible, controlando y mitigando de forma prioritaria la sequía y estableciendo alertas tempranas para el manejo del fenómeno del Pacífico.
 3. **Rural.** Propiciar y fortalecer la integración de las áreas productivas rurales así como de los asentamientos humanos y núcleos poblados con respecto a la cabecera municipal, de manera que se puedan potenciar y mejorar condiciones adecuadas de explotación de los recursos naturales y de calidad de vida de sus habitantes.
 4. **Económico.** Promover un modelo de ocupación y de explotación del territorio municipal que permita: mejorar las condiciones de productividad y competitividad por medio del uso racional del recurso suelo; dotar de servicios e infraestructuras que garanticen la dinamización de las actividades productivas existentes, y ofrecer condiciones favorables para la localización de nuevas actividades productivas (comerciales, agro-industriales, turísticas, etc.)
 5. **Social.** Impulsar condiciones de equidad social por medio de la mitigación de los factores territoriales negativos que generan condiciones de miseria entre la población; la generación de suelo disponible para la vivienda de interés, y la construcción de equipamientos prioritarios para los sectores sociales más desfavorecidos.
 6. **Físico.** Generar instrumentos espaciales de planificación que permitan agilizar la toma de decisiones y la gestión de recursos para mejorar la oferta de áreas dotacionales, equipamientos y espacios públicos necesarios para elevar la calidad de vida de los habitantes de la cabecera urbana así como de los asentamientos y núcleos poblacionales que conforman el Sistema Municipal de Asentamientos Humanos.
 7. **Participativo.** Fomentar la creación y consolidación de espacios de participación por medio de los cuales la población pueda involucrarse en la toma de decisiones administrativas y en el seguimiento de los programas y proyectos que se vayan a adelantar dentro del territorio municipal.
 8. **De Armonización con el Plan de Desarrollo.** Formular estrategias para toma de decisiones basadas en la explicación de los futuros deseables como solución a los problemas presentados en el Municipio de Patía, de tal forma que se dé un desarrollo equilibrado en los aspectos sociales, económicos, funcional espacial y políticos.

SUBTÍTULO II. MODELO DE ORDENAMIENTO REGIONAL

Artículo 3. Objetivo del Modelo de Ordenamiento Regional.

Promover la articulación e integración funcional del municipio con la región del Macizo Colombiano y los demás municipios de la Cuenca Alta del Río Patía, así como con los corredores de movilidad interregional que la comunican con las Regiones Andina, Pacífica y de la Amazonia.

Artículo 4. Estrategias para Alcanzar el Modelo de Ordenamiento Regional.

1. Promover el manejo concertado de los recursos naturales que constituyen la Estructura Ecológica Principal Regional.
2. Propender por la integración del sistema de asentamientos y núcleos poblados municipales con respecto a los sistemas regionales.
3. Impulsar de común acuerdo la construcción y consolidación de un sistema vial regional que mejore las condiciones actuales de movilidad e intercambio comercial.
4. Reafirmar la definición de los límites de la Jurisdicción del Territorio Municipal según lo dispuesto en la Ordenanza No. 67 del 11 de Mayo de 1915, en la cuál se establecen los límites originales; la Ordenanza No 1 del 20 de octubre de 1967, en la cuál se desagrega del territorio municipal las áreas correspondientes al nuevo Municipio de Balboa; y la Ordenanza No 2 del 8 de Noviembre de 1967, según la cuál se desagrega del territorio municipal las áreas correspondientes al Municipio de Argelia, de manera que los límites

actuales corresponden con los establecido en el Plan de desarrollo del Municipio de Patía (1988 – 2000), según el cual limita al Norte con el Municipio de El Tambo, al Sur con los Municipios de Mercaderes y Bolívar, al Oriente con los Municipios de Bolívar, La Vega, y la Sierra y Sucre, y al Occidente con los Municipios de Balboa y Argelia.

SUBTÍTULO III. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

CAPÍTULO I. Definición del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal.

Artículo 5. Objetivo del Ordenamiento Territorial Municipal.

El Modelo de Ordenamiento Municipal busca consolidar en el largo plazo la imagen de un municipio con vocación agrícola y comercial integrado por medio de su sistema de asentamientos humanos y vial a una cabecera municipal que concentre de manera equilibrada los principales servicios urbanos básicos (de seguridad, defensa, justicia, abastecimiento, administrativos, de servicios públicos, de transporte y financieros) y equipamientos municipales especializados (o de mayor nivel) de salud y educación.

Artículo 6. Objetivos Específicos del Ordenamiento Territorial Municipal.

El Desarrollo Territorial Municipal se adelanta bajo los principios expuestos anteriormente y contribuirá al proceso de modernización del estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por los siguientes propósitos:

1. Articular al Municipio al desarrollo supradepartamental, regional y subregional.
2. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
3. Establecer la relación funcional urbana - rural y urbana - regional que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
4. Preservar el patrimonio ecológico, cultural e histórico del Municipio de Patía, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural.
5. Formular una política Municipal de uso y ocupación del territorio de conformidad con los objetivos estratégicos y las metas del plan de desarrollo y de conformidad con las necesidades de la comunidad.
6. Mejorar las condiciones de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales, legales, políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y Municipal, y particularmente lo establecido por la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998.
7. Establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos en el plan, determinar los mecanismos de gestión que le permitan a las futuras administraciones ajustar periódicamente las metas programadas.
8. Prever el posible futuro del Municipio de Patía a través de los diseños de escenarios alternativos de desarrollo que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales priorizadas.
9. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones y mejorar su seguridad ante las amenazas y riesgos naturales y antrópicos.
10. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio.
11. Crear un conjunto de actividades y compromisos de los diferentes actores, frente a un proyecto colectivo de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 7. Principios del Ordenamiento Territorial Municipal.

El proceso de orientación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Patía se adelanta a partir de los siguientes principios:

1. **Integrador.** Busca caracterizar las dinámicas y estructuras territoriales, considerando las dimensiones ambientales, económicas, infraestructura, sociocultural, administrativa y financiera.
2. **Articulador.** Establece que debe haber armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales.

3. **Participativo.** Su formulación se hace conjuntamente con la participación de los principales actores sociales.
4. **Prospectivo.** Identifica las tendencias de uso y ocupación del territorio y plantea una imagen deseable (o modelo) hacia la que se debe dirigir el desarrollo ambiental, social, económico, infraestructural y dotacional del municipio.
5. **Competitividad.** Incorpora aspectos relacionados con las funciones del territorio y de las entidades que tienen el potencial para mejorar las condiciones comparativas de competitividad del municipio.
6. **Equilibrio Territorial.** Se propone reducir los desequilibrios territoriales y conducir a mejorar las condiciones de vida de la población.
7. **Sostenibilidad Ambiental.** Busca garantizar a las futuras generaciones un uso adecuado de cantidad y calidad de los recursos naturales y del medio ambiente.

Artículo 8. Políticas del Ordenamiento Territorial Municipal. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

1. Mejorar las condiciones de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente lo establecido por la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1.998.
2. Preservar el patrimonio ecológico, cultural, histórico y arquitectónico del municipio, representado por los recursos naturales, el medio ambiente y la identidad cultural.
3. Desarrollar el territorio en forma armónica equilibrada entre el sector urbano y rural.

Artículo 9. Estrategias para Alcanzar el Ordenamiento Territorial Municipal.

El Ordenamiento Territorial de Patía busca el aprovechamiento de las potencialidades ambientales (oferta aceptable de agua, diversidad biológica y climática, oferta paisajística, etc.), infraestructurales y dotacionales, por medio de la participación de su población en la definición de un modelo de uso y ocupación del suelo que dirija el desarrollo del municipio hacia un escenario ambiental y socialmente equilibrado y sostenible.

Estrategias Ambientales.

1. Dirigir el ordenamiento ambiental municipal por medio de la definición de los elementos que constituyen la Estructura Ecológica Ambiental y de los tipos de usos y actividades permitidos y restringidos dentro de ésta.
2. Aprovechar de forma sustentable los recursos ambientales a través de la diversificación y tecnificación de la producción agropecuaria, así como de la introducción de principios de racionalidad ecológica en la actividad agropecuaria.
3. Ofrecer instrumentos de planeación que en el corto plazo permitan identificar las viviendas que se encuentran en alto riesgo, por los fenómenos naturales y localizar áreas adecuadas para su reubicación.
4. Promover la participación de la comunidad en cuanto a la toma de decisiones sobre el uso racional de los recursos naturales, por medio de la creación de espacios de socialización, capacitación y concertación.
5. Implementar campañas ecológicas para prevenir incendios forestales y fomentar la reforestación a través de los incentivos forestales y programas de repoblamiento forestal.
6. Controlar la intervención de los bosques naturales de las partes altas del Municipio.
7. Aplicar la normatividad existente mediante la vigilancia y el control de los recursos naturales.

Estrategias Económicas.

1. Promover la diversificación de la producción agropecuaria de manera que permita garantizar la seguridad alimentaria y generar empleo, en el marco de un manejo, protección y conservación adecuada de los recursos naturales y el medio ambiente.

2. Establecer las zonas rurales en las que se deben llevar a cabo programas de sustitución de cultivos ilícito de manera que sea fácilmente identificable su vocación productiva y las condiciones necesarias para alcanzar una mayor eficiencia en el sector productivo.
3. Definir la vocación de la producción de las distintas zonas ambientales que conforman el área rural para que se implante de forma diversificada la producción agrícola por medio de cultivos sostenibles y más rentables.
4. Generar recursos creando incentivos tributarios y fortaleciendo la capacidad de gestión y de recuperación de carteras vencidas en cuanto al cobro de impuestos derivados de la propiedad o del uso del suelo urbano y rural del municipio.

Estrategias Administrativas.

1. Mejorar la capacidad de gestión de la administración Municipal de Patía en los niveles, regional, nacional e internacional por medio de la adopción de normas claras en cuanto al ordenamiento territorial municipal.
2. Ofrecer instrumentos de armonización, planificación y gestión de las metas, objetivos y propuestas establecidas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales de Patía.
3. Promover la construcción de una cultura tributaria en cuanto al pago de impuestos derivados de la propiedad y usos del suelo municipal.
4. Ofrecer instrumentos de seguimiento y control que permitan garantizar la transparencia de las administraciones, atacar la corrupción y estrechar las relaciones entre los ciudadanos y el gobierno por medio de Veedurías.

Estrategias sobre Infraestructuras.

1. Mejorar la infraestructura vial interregional entre la Vía Panamericana y los Municipios del Alto Patía.
2. Propender por la dotación de infraestructuras de accesibilidad, movilidad y de servicios públicos básicos necesarios a la población urbana y rural que mejoren su calidad de vida.
3. Dotar de las infraestructuras necesarias a las áreas disponibles para la localización de vivienda nueva de interés social.
4. Identificar las áreas urbanas y rurales que deberán ser objeto de programas de saneamiento básico como la construcción e implementación de plantas de tratamiento de los diferentes acueductos existentes y la letrización en zonas rurales del Municipio de Patía.

Estrategias sobre Equipamientos y Servicios Urbanos Básicos.

1. Establecer indicadores de demanda de equipamientos y servicios urbanos básicos que permitan establecer tanto los tipos como las áreas urbanas y rurales necesarias.
2. Delimitar áreas de expansión urbana dentro de las cuales se contemple la necesidad de localizar los equipamientos sociales identificados en el Documento de Formulación Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo. (Se necesitan cerca de 8,88 hectáreas a corto plazo, 5,23 más a mediano plazo y 7,75 más a largo plazo, un total de 21,86 hectáreas para localizar nuevos equipamientos en Patía.)
3. Ofrecer instrumentos de planeación a la administración municipal que permitan impulsar programas de mejoramiento integral dirigidos a la identificación y dotación de infraestructuras adecuadas para la accesibilidad y funcionamiento de los equipamientos sociales existentes, especialmente de salud, bienestar social, educación y recreación.

Artículo 10. Componentes del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal.

El Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal se compone de tres estructuras:

1. **Estructura Ecológica Principal.** Se define como tal el conjunto de elementos naturales que por su importancia y estado dentro del área municipal debe ser objeto de: recuperación, protección y conservación; constituyéndose en elementos estructurales de soporte del territorio sobre el cual se puede realizar la ocupación y utilización del suelo municipal procurando que no haya desbalance en la oferta ambiental y la demanda que sus ocupantes realizan.

2. **Estructura Urbana.** Está constituida por el suelo municipal habilitado o delimitado como urbano o de expansión urbana para que, dentro de un escenario de largo plazo (9 años) del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sea destinado para la habitación de la población, el espacio público, las actividades recreativas, comerciales, institucionales o industriales, la edificación de equipamientos colectivos o la construcción de vías o infraestructuras de servicio público.
3. **Estructura Rural.** Trata de la porción del territorio en la cual prevalece una ocupación de tipo rural caracterizada por: la explotación agrícola, forestal, minera y pecuaria; por estar ocupada en bajas densidades por una población que preserva formas de vida sencillas dentro de un entorno predominantemente natural, y por grandes áreas desocupadas en las que la intervención antrópica no ha modificado de forma dramática el medio ambiente natural manteniéndose la mayor parte de la biodiversidad particular del municipio.

CAPÍTULO II. Definición de los Componentes del Modelo de Ordenamiento Municipal.

SUBCAPÍTULO I. Estructura Ecológica Principal.

Artículo 11. Definición. La Estructura Ecológica Principal del Municipio de Patía trata de las áreas naturales con valores singulares de orden patrimonial, cuya conservación es imprescindible para el funcionamiento adecuado de los ecosistemas municipales, las cuales deben ser objeto de protección y preservación. Se clasifican a partir de tres órdenes: Nacional, Regional y Municipal, dentro de los cuales se incluyen zonas productoras de agua, los santuarios de fauna y flora y los parques ecológicos.

Artículo 12. Objetivos.

1. Asegurar la oferta de áreas naturales dentro del territorio en las que puedan coexistir el hombre y otras formas de vida de manera que se preserve y restaure la biodiversidad que caracteriza el medio ambiente natural del municipio.
2. Balancear la relación entre la oferta ambiental municipal y la demanda que hacen de ésta los pobladores del municipio.
3. Promover la investigación y el disfrute público de los recursos naturales del municipio.

Artículo 13. Componentes. La Estructura Ecológica Principal de Patía está compuesta por: el Sistema de Áreas Protegidas, los Parques Urbanos y las Áreas de Manejo Especial.

Artículo 14. El Sistema de Áreas Protegidas. Está definido a partir de la identificación de zonas ambientales altamente degradadas y de las cuencas de los principales cuerpos hídricos del Municipio, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. **Zonas Altamente Degradadas.** Se trata de un área que cubre un total de 27.648 hectáreas, repartidas en las vertientes que drenan sus aguas al Patía. Estas zonas, por su importancia en la producción hídrica y por la demanda de este líquido por las poblaciones que dependen de ellas como el Placer, Las Tallas, La Fonda, El Hoyo, y Patía, entre otras, se convierten en objetivo de recuperación y estabilización de los procesos degradativos actuales, como son la erosión y la sequía.
2. **Cuencas Hídricas.** Se trata de las microcuencas de las quebradas Las Tallas, La Luna, San Vicente, Honduras, Hueso Lindo, Horamala, Palobobo, Pulido, Zarzal, Potrerillo, y la del río Guachicono con sus afluentes.

Artículo 15. Parques Urbanos.

Se consideran en esta categoría los parques urbanos dentro de los cuales se conservan zonas verdes o áreas naturales propicias para la recreación y el esparcimiento colectivo. En la cabecera urbana de Patía (El Bordo) se refiere a los parques Central, Infantil, de la Iglesia, del Barrio Campin y los proyectados para zonas de desarrollo.

Parágrafo. El régimen de usos de estos parques se limita exclusivamente a la recreación activa o pasiva.

Artículo 16. Áreas de Manejo Especial.

Las zonas que ameritan manejo especial por su importancia ecosistémica y su fragilidad son: el tramo que cubre del valle seco del río Patía, el cual es considerado como un Ecosistema Estratégico en el enclave seco del valle del Patía y las áreas captadoras de agua por encima de los 2000 msnm.

SUBCAPÍTULO II. Estructura Urbana.

Artículo 17. Definición. La Estructura Urbana se define a partir de Sistemas Urbanos y de Áreas de Actividad y de Tratamiento. Los elementos que conforman la Estructura Urbana abarcan y ordenan la oferta de suelo habilitado y disponible para la localización de la población urbana y de las actividades y funciones residenciales, recreativas, institucionales y de equipamientos necesarias para ofrecer niveles dignos de calidad de vida urbana.

Artículo 18. Sistemas Urbanos.

Se define como Sistemas Urbanos al conjunto de redes y edificaciones institucionales y de servicios urbanos que relacionan y soportan funcionalmente las actividades de la cabecera municipal. Se definen como tales los siguientes: Sistema Vial, Sistema de Transporte, Sistema de Acueducto, Sistema de Saneamiento Básico, Sistema de Equipamientos y Sistema de Espacio Público.

Artículo 19. Áreas de Actividad y de Tratamientos Urbanos.

La asignación de usos permitidos dentro del área urbana se define a partir de la definición de Áreas de Actividad y de Tratamiento que permitan caracterizar las condiciones particulares de forma, función, intensidad de usos y densidades de la cabecera urbana, así como de los tratamientos diferenciados que deben direccionar las intervenciones necesarias para conservar, consolidar, mejorar y desarrollar sus condiciones espaciales.

SUBCAPÍTULO III. Estructura Rural.

Artículo 20. Definición. La Estructura Rural se define a partir de Sistemas Generales y Zonas de Uso. Los elementos que conforman esta estructura describen las características particulares del suelo rural desde el punto de vista de la identificación de las áreas que merecen un tratamiento ambiental especial, del conjunto de asentamientos que articulan la producción rural con las áreas de actividad urbana y de las infraestructuras viales que las integran y, de otra parte, definen a partir de la aptitud y vocación del suelo rural los usos que sobre este se permiten.

Artículo 21. Sistemas Generales del Área Rural.

Se definen como Sistemas Generales el conjunto de elementos que conforman y ordenan las áreas rurales. Los componentes de los sistemas generales son: las Áreas Protegidas, el Sistema de Asentamientos Rurales y el Sistema Vial Municipal.

Artículo 22. Zonas de Uso Rural.

Se definen como tales a aquellas áreas que por sus características particulares en cuanto a medio ambiente, aptitud o vocación del suelo, población y actividades económicas, conforman grandes porciones de territorio sobre las cuales se pueden definir los usos que más convienen al desarrollo sostenible del municipio. Para el caso de Patía, se definieron a partir de la delimitación de dos tipos de zonas: de desarrollo agrícola y de manejo ambiental.

SUBCAPÍTULO IV. Zonificación Preliminar de Amenazas.

Artículo 23. Definición. La evaluación, identificación y zonificación de las amenazas naturales aportan un criterio fundamental para el uso y ocupación de la tierra, especialmente en cuanto a la ubicación de asentamientos humanos, infraestructura física y manejo de los

recursos naturales para darle un tratamiento posterior, en lo relacionado con prevención, mitigación y rehabilitación de áreas afectadas. A partir de la identificación preliminar de zonas amenaza se busca establecer cuáles son las áreas prioritarias del municipio que de deben ser objeto de programas de reubicación, conservación, protección y recuperación.

Artículo 24. Definición de Amenaza. Se entenderá como Amenaza, la probabilidad de que al corto plazo ocurra un fenómeno de remoción en masa de magnitud suficiente para causar muertos, daños en infraestructuras o interrupción de actividades funcionales como transporte, servicios públicos y comercio. La probabilidad corresponde a una apreciación cualitativa y subjetiva que está de acuerdo con los alcances del método empírico empleado.

Artículo 25. Amenaza de Remoción en Masa. Como fenómeno de remoción en masa, se entiende todo movimiento ladera abajo de material geológico. Entre tales fenómenos se encontrarán los deslizamientos (ó derrumbes), las caídas, los flujos y las avalanchas. Los deslizamientos afectan principalmente la zona alta de montaña, debido a su condición de relieve, geología y clima. Están relacionados con la apertura de frentes libres en las construcciones de las vías. Los principales movimientos de remoción en masa presentes en el municipio de Patía son los deslizamientos en las zonas de la cordillera que suceden principalmente en las épocas de lluvias. Las principales áreas de inestabilidad en la zona montañosa son las bancales de las vías hacia La Fonda, La Mesa, Brisas y Don Alonso. Los principales daños son el taponamiento de las vías y también existen algunas casas con riesgos a desplomes, que están construidas al borde de las vías. En el caso del Municipio de Patía se presentan de dos tipos:

1. **Amenaza Alta.** Corresponden a zonas en donde podrían ocurrir o ser afectadas por movimientos en masa concentrados, en caso de eventos como sismos cercanos superficiales o lluvias mucho más intensas que las de finales de 1999. En estas zonas se observan deslizamientos recientes sobre laderas con pendientes mayores del 50%. Se trata de zonas altamente afectadas por las actividades antrópicas de tala y quema, las cuales dejan desprotegido el suelo y se localizan en la vertiente oriental de la cordillera central ocupando un área de 5.900 hectáreas.
2. **Amenaza media.** Zonas que se caracterizan por estar afectadas por erosión de moderada a severa, con terracetas por sobrepastoreo. Se localizan en la parte media y baja del municipio y ocupan un área de 12.956 hectáreas, afectadas por fenómenos de remoción, con presencia de procesos erosivos superficiales de grado ligero a moderado y sedimentación sobre laderas con pendientes menores al 50%. Se presentan especialmente en las áreas más cercanas al río Patía.

Artículo 26. Amenaza por Invasión de Cuencas de Quebradas y Caños. En el caso del Municipio de Patía se presentan de dos tipos:

1. **Amenaza Alta.** Zonas definidas a partir de franjas paralelas, potencialmente afectadas por fenómenos de inundación, con presencia de procesos erosivos moderados sobre laderas con pendientes entre el 10% y el 30%. Se trata de zonas donde son frecuentes los vertederos de aguas servidas y la invasión de las rondas de los cuerpos hídricos.
2. **Amenaza Baja.** Zonas definidas a partir de franjas paralelas a los principales caños, potencialmente afectadas por fenómenos de inundación, con presencia de procesos erosivos superficiales sobre laderas con pendientes leves (menores al 10%). En estas zonas se recogen las aguas contaminadas de caños menores y, en algunos casos, ó están invadidas ó se usan como botaderos de basura.

Parágrafo: Las principales inundaciones en el municipio de Patía son ocasionadas por el Río Patía y en orden de importancia y área le siguen el Río San Jorge, el Guachicono y la quebrada Palo Bobo. También se presentan inundaciones, en menor magnitud, ocasionadas por los ríos Quilicacé y Timbio, en el corregimiento de El Hoyo. El Río Sajandi y la quebrada Las Tallas presentan desbordamientos en épocas de lluvias generando deslizamientos y al desembocar al río Patía, forman represamientos que ocasionan también inundaciones, afectando principalmente cultivos y pastos en el área rural.

Artículo 27. Amenaza a Causa de Áreas Erosionadas. En el caso del Municipio de Patía se presentan de todos los tipos, sin embargo las que ofrecen mayor prioridad son:

1. **Amenaza a Causa de Erosión Moderada a Severa en la Zona de Cordillera.** Se trata de un tipo de amenaza provocada por erosión de origen antrópico y reciente, ocasionada principalmente por la actividad de cultivos limpios y el sobrepastoreo, el riesgo a pérdida de suelo es alto, debido a las prácticas que se realizan actualmente. Se pueden diferenciar dos zonas: una con procesos de erosión muy severos, que son el resultado de inadecuadas e intensivas prácticas realizadas hace algunas décadas, que corresponde a la zona media y baja de la cordillera, donde se ha generado una pérdida de la productividad y actualmente se ha relegado a un uso de pastos; y otra zona que corresponde a la parte más alta de la cordillera, en donde se ha desplazado la agricultura, una vez degradados los suelos de las zonas media y baja y donde se presenta una rápida incorporación de zonas de bosque a la agricultura limpia.
2. **Amenaza a Causa de Erosión de Severa a muy Severa en la Meseta de Patía.** Localizada al nororiente del municipio presenta un grado de erosión severo a muy severo, de tipo antrópico, acelerado y de origen relativamente reciente. Se presentan cárcavas activas causadas por el agua a tal grado que la erosión eólica ha empezado a aparecer, lo cual indica un estado de degradación de suelos avanzado. También presenta cárcavas antiguas con procesos activos de erosión. Las actividades más relacionadas a la erosión han sido la excesiva mecanización y el sobrepastoreo.
3. **Amenaza a Causa de Erosión de severa a muy Severa en la Parte Baja de la Depresión del Patía.** Se incluyen aquí tanto la zona plana, terrazas y abanicos como las colinas que limitan con la meseta de El Bordo. En la zona plana se presentan evidencias de ciclos de erosión geológica como paleo - cárcavas y fuertes disecciones de las superficies de terrazas y abanicos. En las laderas interfluviales o de disecciones se presentan "patas de vaca" o "terracetas", ocasionadas por el sobrepastoreo. El grado de erosión vadesde moderado hasta muy severo.

Artículo 28. Amenazas de Origen Antrópico.

1. **Amenaza de Quemadas.** En El Municipio de Patía éstas se hacen sin control y de forma generalizada especialmente en épocas de verano (Junio, Julio, Agosto y Septiembre) eliminando la cobertura vegetal de los suelos y dejándolos más vulnerables ante las lluvias y los vientos, aumentando así la erosión. Para su espacialización, se dividió el municipio en tres zonas: de la cordillera occidental, de Meseta y la Zona Plana.
2. **Amenaza por Contaminación con Aguas Servidas.** Se trata del deterioro ambiental causado por la contaminación de las fuentes hídricas, por el vertimiento de aguas residuales de origen doméstico y de explotaciones agropecuarias. Es generalizado el vertimiento de aguas negras, arrojado de basuras, detergentes, etc, además del uso de agroquímicos en las zonas bajas, de los desechos de laboratorios de coca, aguas mieles de café y desechos fecales del ganado, ya que los animales tienen acceso directo a las fuentes abastecedoras de acueductos. Los principales ríos que reciben aguas residuales son el Patía, el Guachicón, el Sajandi y las quebradas Palo Bobo y Las Talía.
3. **Amenaza por Contaminación con Residuos Sólidos.** Se trata del deterioro ambiental causado sobre sitios puntuales utilizados con frecuencia para botar desechos sólidos o basura de origen doméstico al aire libre, el mal manejo de basuras, las contaminaciones y la carencia de saneamiento ambiental en varias zonas del municipio favorecen en algunas épocas la proliferación de organismos causantes de enfermedades como: zoonosis o infecciones producidas por hongos, insectos (dengue).

SUBCAPÍTULO V. Clasificación del Suelo.

Artículo 29. Definición. La clasificación del suelo es el acto por medio del cual se adoptan los límites entre las áreas urbana, de expansión, de protección y rural de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Se adoptan como los límites de los Perímetros Urbano, de Expansión y Urbano de Protección Ambiental, los definidos en el **Plano Urbano N° 7**.

Artículo 30. Suelo Urbano.

Se establece como suelo urbano la porción de terreno municipal destinada a los usos urbanos dentro del horizonte del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual cuenta, o deberá contar, con las infraestructuras viales, de servicios básicos, las áreas recreativas, los servicios urbanos y los equipamientos colectivos necesarios para la urbanización y la edificación. Pertenecen a esta categoría las áreas delimitadas por el perímetro urbano y las áreas de expansión, incluyendo aquellas zonas ya urbanizadas, las que tienen procesos de urbanización incompletos y las que serán desarrolladas dentro del horizonte temporal del presente Plan Básico.

Artículo 31. Criterios de Delimitación del Suelo Urbano. El área urbana estará definida por los siguientes criterios:

1. Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles destinados a usos urbanos, según lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aquellas áreas que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de infraestructura vial, de energía, de acueducto y alcantarillado, posibilitándose la edificación y urbanización, según sea el caso.
2. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.
3. Áreas existentes, patrimoniales y protegidas. La delimitación de las áreas interiores o contiguas a la actual área urbana que sean objeto de conservación o protección dadas sus atributos de patrimonio natural; el patrimonio natural declarado como tal dentro del perímetro urbano; el suelo protegido por condiciones de amenazas y riesgo; y el suelo e inmuebles declarados patrimonio cultural.
4. Crecimiento Poblacional. Determinado por el suelo requerido para afrontar el déficit actual y proyectado en cuanto a dotaciones colectivas públicas, es decir las áreas de suelo requeridas para equipamientos, servicios urbanos, infraestructuras y servicios complementarios y de variedad urbana.
5. Demanda de Vivienda Nueva. Determinado por el crecimiento poblacional de la cabecera Municipal expresado en la formación y crecimiento de nuevos hogares, hecho manifiesto en el número de viviendas necesarias y el suelo que se requiere dentro de unas óptimas densidades, para albergar el actual déficit cuantitativo de vivienda y la demanda de nuevas soluciones de vivienda.
6. Demanda de Actividades Productivas. Determinado por los requerimientos que en materia de suelo demande el crecimiento de las actividades productivas de localización interurbana.
7. Expansión de redes y áreas dotacionales. Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría (Suelo Urbano) conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuente con todas estas facilidades.

Parágrafo. Podrán definirse como Áreas Urbanas las que conforman las principales cabeceras urbanas, o centros poblados, de acuerdo con delimitación definida por la Secretaría de Planeación Municipal y siguiendo criterios semejantes a los establecidos para la delimitación de las áreas urbanas de la Cabecera Municipal.

Artículo 32. Suelo de Expansión Urbana.

Está constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determinan los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad, a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, domiciliarios, áreas libres, parque y equipamiento público o social.

Artículo 33. Suelo Rural.

Se considera como tal, la porción de terrenos conformada por los suelos no aptos para uso urbano a causa de su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales o actividades análogas. Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Parágrafo. El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo que para el efecto expida la administración municipal.

Artículo 34. Suelo de Protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a: sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; o a que forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o como áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

SUBCAPÍTULO VI. Vigencia y Soportes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 35. Vigencia.

La vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es de nueve (9) años y prevé acciones de corto, mediano y largo plazo. Para corto plazo se actuará para dar soluciones de inmediato, estos proyectos deben desarrollarse en tres (3) años. En el mediano y largo plazo se prevé la obtención de beneficios provenientes del aprovechamiento de las oportunidades durante seis y nueve años.

Artículo 36. Revisión del Plan.

Se establece que los lineamientos y contenidos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán ser revisados una vez cumplido el escenario a corto plazo (tres años) y que entonces podrán ser incorporados nuevos programas y proyectos que permitan ejecutar de manera efectiva acciones tendientes a desarrollar el modelo de ordenamiento establecido en el presente Acuerdo.

Artículo 37. Documentos de Soporte Técnico.

Se definen como documentos integrales de soporte técnico del presente Acuerdo, los siguientes:

1. Documento de Caracterización Urbana y Rural.
2. Documento de Diagnóstico Urbano y Rural
3. Documento de Formulación General, Urbana y Rural

Artículo 38. Planimetría de Soporte.

Se adoptan todos los planos y mapas que acompañan los documentos mencionados como soportes técnicos integrales del presente acuerdo. Para el caso del componente urbano, se adoptan los planos de Usos, Equipamientos, Red Vial, Red de Acueducto, Red de Alcantarillado, Zonificación Preliminar de Amenazas Urbanas, Clasificación del Suelo, Áreas Actividad y Áreas de Tratamiento.

TÍTULO II. COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 39. Modelo Urbano Propuesto.

El Modelo de Ordenamiento Territorial propone que se desarrolle un área urbana compacta con una densidad mediana pero superior a la actual (de 57 habitantes, según el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo), dentro de la cual se localicen los principales equipamientos y servicios urbanos del Municipio.

SUBTÍTULO I. POLÍTICAS SOBRE EL SUELO URBANO Y EL SUELO DE EXPANSIÓN.

Artículo 40. Políticas sobre el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.

1. **Proteger el suel municipal con valor ecológico, ambiental y con riesgo para la urbanización.** La extensión de la urbanización desde la actual área urbanizada hacia el Nor-orienté, reconoce la escasa disposición de suelo óptimo para ser urbanizado dada sus pendientes y la puesta en valor del medio natural, en especial de sus cuerpos de agua, el cual conservará, protegerá, recuperará y apropiará de forma colectiva y sostenible.
2. **Revertir la actual forma de crecimiento urbano.** Revertir la forma informal y extensiva del crecimiento urbano de forma concentrada en el área central y dispersa en la periferia sur y oriental del área urbana, por un nuevo modelo, previamente planificado de uso adecuado intensivo y eficiente del suelo urbano con las dotaciones y las áreas libres óptimas para mejorar el estado de bienestar de sus habitantes.
3. **Propender por un crecimiento relativamente continuo del área urbana.** El crecimiento del área urbana deberá redireccionarse desde la forma dispersa y a saltos sobre las vías preexistentes hacia un modelo de forma relativamente compacta y continua al norte y oriente de la actual área urbanizada, protegiendo adecuadamente el medio natural en especial el sur, oriente y noroccidental como barreras de la urbanización dada sus pendientes, y apropiándolo de forma colectiva y sostenible para el disfrute de sus habitantes.

Artículo 41. Estrategia para Recualificar las Áreas que Conforman el Suelo Urbano.

El seguimiento de las políticas establecidas sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de expansión, requiere de la aplicación de una estrategia de recualificación urbana apoyada en las siguientes acciones:

1. Delimitación del perímetro urbano de la cabecera Municipal de forma que queden claros los límites de los suelos urbanos, de expansión y de protección.
2. Delimitación de las áreas de uso, actividades y tratamientos con el fin de evitar conflictos de incompatibilidad de usos futuros.
3. Clasificación de los usos del suelo según su impacto ambiental, con el fin de mejorar la calidad ambiental urbana.
4. Definición de una malla vial jerarquizada y adopción de un nuevo esquema de trazado vial para las zonas urbanas de ladera.
5. Definición de los equipamientos e infraestructuras necesarios para el manejo de vertimiento de aguas servidas y de residuos sólidos.
6. Rehabilitación, ampliación y dotación de los servicios locales de educación, salud, recreación, deporte, cultura y comunitarios en las áreas urbanas que lo requieran.
7. Mejoramiento y consolidación del espacio público
8. Recuperación y consolidación de las áreas residenciales actuales.
9. Previsión, en el largo plazo, del tamaño de las áreas de expansión urbana de acuerdo a las condiciones topográficas, de la forma urbana y de la demanda basada en el crecimiento proyectado de la población.
10. Mejoramiento de las condiciones deficitarias en cuanto a redes de infraestructura y áreas dotacionales para equipamientos y la recreación en los sectores urbanos deficitarios; y procurar el reasentamiento de familias de estratos bajos.

SUBTÍTULO II. SISTEMAS URBANOS.

Artículo 42. Definición.

Se definen como los conjuntos de elementos interrelacionados que ofrecen a la población urbana condiciones adecuadas de accesibilidad, movilidad, suministro de servicios básicos domiciliarios, oferta de servicios sociales de salud, seguridad, bienestar social, cultura y educación, así como de espacios propicios para la recreación y el esparcimiento. Los Sistemas Urbanos constituyen la estructura básica urbana y definen el urbanismo primario de la cabecera municipal de Patía.

Artículo 43. Componentes

Los Sistemas Urbanos que trata el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial son:

1. El Sistema Vial
2. El Sistema de Transporte
3. El Sistema de Acueducto
4. El Sistema de Saneamiento Básico
5. El Sistema de Equipamientos Colectivos
6. El Sistema de Espacio Público.

CAPÍTULO I. Sistema Vial.

Artículo 44. Definición.

El Sistema Vial está constituido por la malla que permite que la población urbana pueda acceder a las áreas edificadas para la vivienda, el trabajo, los servicios urbanos y la recreación. Está constituido por dos tipos de vías:

1. **Vías Principales.** Son aquellas que permiten la accesibilidad regional y rural a la cabecera urbana. En el caso de Patía se trata de la Avenida Panamericana y de las calles que comunican el Palacio de Justicia con el Cementerio y la Avenida Panamericana con la Galería o Plaza de Mercado.
2. **Vías Secundarias.** Son todas aquellas que desprendiéndose de las Vías Principales, permiten el acceso a las demás áreas que conforman la cabecera municipal.

Artículo 45. Plan Vial.

El plan vial define el conjunto de vías que conforman la cabecera municipal discriminándolas de acuerdo con el estado en que se encuentran. En el caso de Patía, se clasifican en Vías Pavimentadas y Vías sin Pavimentar (Ver Plano Urbano N° 3), de manera que se puedan establecer prioridades de intervención por medio de programas de mejora y construcción de la red vial urbana.

Parágrafo: se adopta como Plan Vial el Descrito en el **Plano Urbano N° 3**.

Artículo 46. Normas para el Sistema Vial.

1. **Para Vías Existentes.** Se establece que no se puede modificar el perfil vial del conjunto de vías que conforman la cabecera urbana.
2. **Para Vías Nuevas.** Se establece que en el momento de plantear nuevas vías estas deben mantener continuidad con respecto a la malla vial existente y que, en el caso del trazado de nuevas urbanizaciones dentro del área urbana existente o del área de expansión, no se pueden plantear vías con perfiles menores a 10,00 metros entre paramentos de construcción, de manera que la calzada mínima sea de 5 metros entre los bordillos de los andenes.
3. **Reservas Viales.** Son franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la malla vial urbana, las cuales deberán ser definidas con detalle por la oficina de Planeación e Infraestructura, o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de servicios urbanos y de construcción de infraestructuras. Estas franjas se deberán reservar y ceder de forma obligatoria al municipio y, por lo tanto, sobre éstas no se podrá realizar ningún tipo de construcción. Deberán ser entregadas al municipio según lo establecido en el Artículo 89, numeral 17 del presente Acuerdo.

4. **Áreas de Control Ambiental.** Se definen como tales los tramos de franjas de zonas verdes que deben servir como amortiguantes ambientales entre las calzadas para vehículos y los andenes, o entre los andenes y los paramentos de construcción. Son franjas de terreno de cesión obligatoria al municipio para que sean incorporadas al sistema de espacio público urbano.
 5. **Procedimientos en Cesiones para la Malla Vial.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial se hará por intermedio de uno los siguientes procedimientos: por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños; por expropiación según lo determine la ley; y por enajenación voluntaria o compra directa.
 6. **Diseño de vías urbanas y otros estudios.** Se faculta al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del plan vial y las intersecciones requeridas, así como para la organización del tráfico dentro del área urbana, la señalización requerida y la localización de las zonas permitidas para estacionamientos.
 7. **Localización de Mobiliario Urbano o de Postería para Redes Aéreas.** La localización de mobiliario urbano o de postería para redes aéreas no deberá interrumpir en ningún caso la circulación peatonal o el acceso vehicular a garajes de predios privados.
 8. **Prioridad de Construcción.** La malla vehicular definida por el Plan Vial Urbano se construirá de acuerdo con las prioridades que determine la Secretaría de Planeación Municipal, procurando la armonización de los proyectos definidos tanto por el Plan de Desarrollo como por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Parágrafo 1.** Para complementar el numeral 2 de este Artículo, en el caso del trazado de andenes para vías con perfiles mínimos, estos no podrán tener en ningún caso anchos menores a 1,50 mts. Es así como, en un perfil mínimo, la vía tendrá: 1 metro de franja verde, 1,50 metros de andén, 5 metros de calzada, 1,50 metros de andén y 1 metro de franja verde.
- Parágrafo 2.** En el caso del numeral 4 de este Artículo, las áreas de control ambiental no se contabilizarán dentro de las cesiones obligatorias para parques y equipamientos colectivos en los casos de proyectos de nuevas urbanizaciones.

CAPÍTULO II. Sistema de Transporte.

Artículo 47. Definición.

El sistema de transporte urbano está conformado por tres elementos: un circuito de transporte sobre el cual se permitirá de forma exclusiva la circulación de medios de transporte colectivo, tanto urbano como interregional; las zonas que sean destinadas para permitir el estacionamiento de vehículos privados; y un terminal interregional de transporte terrestre.

Artículo 48. Circuito de Transporte Urbano. El circuito urbano dentro del cual se podrán mover los medios de transporte interregionales y de carga pesada, está comprendido por la Avenida Panamericana y las calles que comunican el Palacio de Justicia con el Cementerio y la Avenida Panamericana con la Galería o Plaza de Mercado y corresponde con el **Plano Urbano N° 3**.

Artículo 49. Estacionamientos Públicos. Se definen como las porciones de las calzadas urbanas sobre las cuáles se permite el estacionamiento de vehículos. En el caso de la cabecera urbana de Patía, se establece que la oficina de Planeación e Infraestructura conjuntamente con la oficina de Tránsito Municipal, fijaran en el corto plazo, las áreas y horarios de estacionamiento para vehículos públicos en todas las vías urbanas secundarias.

Artículo 50. Terminal Interregional de Buses. Se define como un equipamiento de apoyo al servicio de transporte interregional que permite apoyar la organización del sistema de transporte urbano. En el caso de la cabecera urbana de Patía, se establece la necesidad de la construcción de un Terminal Interregional de Buses, el cual será localizado de acuerdo con directrices establecidas por las oficinas de Planeación e Infraestructura o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de servicios urbanos y de construcción de infraestructuras.

CAPÍTULO III. Sistema de Acueducto.

Artículo 51. Definición del Sistema de Acueducto. Se define como Sistema de Acueducto el conjunto de elementos artificiales que permiten a la población urbana el abastecimiento del recurso hídrico necesario para el adecuado desarrollo de las actividades cotidianas, en condiciones de cantidad y calidad suficientes. **(Plano Urbano N° 4)**

Artículo 52. Componentes del Sistema de Acueducto. Los principales elementos que conforman el Sistema de Acueducto son: fuente de captación de agua, bocatomas, tanques de almacenamiento, planta de tratamiento, red matriz de distribución, contadores domiciliarios y red domiciliaria de distribución.

CAPÍTULO IV. Sistema de Saneamiento Básico.

Artículo 53. Definición del Sistema de Saneamiento Básico. Se define como Sistema de Saneamiento Básico el conjunto de elementos artificiales por medio del cual se eliminan de manera adecuada las amenazas ambientales urbanas de contaminación por medio de vertimiento de aguas servidas o de residuos sólidos, así como la amenaza de inundación de las áreas cercanas a los canales naturales o artificiales que recogen las aguas lluvias.

Artículo 54. Componentes del Sistema de Saneamiento Básico. El sistema de saneamiento básico está compuesto por los sistemas de: Alcantarillado **(Plano Urbano N° 5)**; Recolección de Aguas Lluvias, y de Recolección y Tratamiento de Residuos Sólidos.

CAPÍTULO V. Sistema de Distribución de Energía Eléctrica.

Artículo 55. Definición del Sistema de Distribución de Energía Eléctrica. Se define como el conjunto de infraestructuras necesarias para distribuir energía eléctrica a predios urbanos y rurales del municipio, así como para ofrecer el servicio de alumbrado público.

Artículo 56. Componentes del Sistema de Distribución de Energía Eléctrica. Está compuesto por: torres de conducción, subestaciones de energía, plantas de distribución, líneas de conducción, transformadores zonales, registros de consumo domiciliario, postes de luz, etc. Estos componentes requieren de programas de mantenimiento, reemplazo y expansión de acuerdo con las directrices y programas de distribución y cobertura definidos por CEDELCA S.A., u otras empresas autorizadas por el estado para tal fin.

CAPÍTULO VI. Sistema de Distribución de Telefonía.

Artículo 57. Definición de Distribución de Telefonía. Se define como el conjunto de infraestructuras necesarias para distribuir el servicio de telecomunicación mediante la transmisión de voz a predios urbanos y rurales que componen el territorio municipal.

Artículo 58. Componentes de Distribución de Telefonía. El sistema de distribución está compuesto por plantas de distribución y líneas de transmisión. Estos componentes requieren de programas de mantenimiento, reemplazo y expansión de acuerdo con las directrices y programas de distribución y cobertura definidos por COLOMBIA TELECOMUNICACIONES, u otras empresas autorizadas por el estado para tal fin.

CAPÍTULO VII. Sistema de Equipamientos.

Artículo 59. Definición del Sistema de Equipamientos. Está compuesto por el conjunto de espacios o edificaciones destinadas a ofrecer a la población municipal servicios sociales de salud, seguridad, cultura, educación, bienestar social y recreación, así como condiciones adecuadas de funcionamiento de la administración pública.

Artículo 60. Componentes del Sistema de Equipamientos. El Sistema de Equipamientos se clasifica en:

1. Equipamientos Colectivos: para la educación, culturales, de salud, de bienestar social y de culto.
2. Equipamientos Deportivos y Recreativos: plazas cívicas, plazoletas, parques urbanos, parques barriales, coliseos y polideportivos.
3. Servicios Urbanos Básicos: de seguridad, de defensa y justicia, de abastecimiento alimentario, feriales, funerarios, de administración pública, de servicios básicos.

Artículo 61. Normas para la Definición de Equipamientos.

1. La definición de las áreas mínimas necesarias para los equipamientos urbanos se basan en los índices propuestos en el Documento de Formulación que hace parte integral del presente Acuerdo, a partir de las cuales se fijan áreas de demanda aproximada de cada uno de los tipos de equipamientos para los tres escenarios que cubre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. La localización de los equipamientos definidos en el Documento de Formulación y la reserva de las áreas necesarias para éstos serán fijadas por las Secretarías de Planeación, o las que cumplan las funciones de fijar los criterios de localización de equipamientos y servicios urbanos.

CAPÍTULO VIII. Sistema de Espacio Público.

Artículo 62. Definición del Sistema de Espacio Público. Es el conjunto de elementos, mobiliarios, infraestructuras y porciones de territorio urbano de uso colectivo que permiten la movilidad, la recreación y el encuentro de la comunidad. En términos de propiedad, está conformado por todo bien urbano que no pertenezca a un propietario privado o que trascienden los límites de los intereses individuales de los ciudadanos (artículo 2, Decreto 1504 de 1998), así como por las porciones de territorio urbano que deban ser cedidas para la extensión de redes viales, servicios públicos o equipamientos siguiendo el principio de prevalencia del interés común sobre el particular.

Parágrafo. Se considera como meta de oferta de espacio público, un índice de 15,00 m² por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (Art. 14 decreto 1504/98)

Artículo 63. Componentes del Sistema de Espacio Público. El Sistema de Espacio Público Urbano se compone de: el sistema vial urbano, las franjas de andenes, zonas verdes y antejardines, las señales de tránsito, el mobiliario urbano (banacas, materas, paraderos de buses, canecas, bolardos, cerramientos, etc.), los parques, plazas y plazoletas, y las franjas de protección ambiental de las quebradas y caños que se encuentran dentro del perímetro urbano. También se considera como espacio público a las áreas aledañas a los edificios institucionales o patrimoniales de la cabecera urbana.

Artículo 64. Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio Público. El espacio público se define a partir de elementos constitutivos naturales (para la conservación y preservación de los sistemas orográfico e hídrico) y artificiales. Los elementos constitutivos del espacio público se clasifican en:

1. Elementos naturales relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
2. Elementos artificiales o construidos relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desague, alcantarillas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
3. Elementos artificiales o construidos. Se dividen en: a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, puentes peatonales, andenes, sardineles, cunetas,

estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamiento bajo espacio público, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles, cruces e intersecciones viales (esquinas y puentes vehiculares); b) Áreas de encuentro como: parques urbanos, zonas de cesión para recreativas, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre; c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos y artísticos, los cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos; y d) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

Artículo 65. Elementos Complementarios del Sistema de Espacio Público. Para efectos del presente Acuerdo se incluyen los siguientes:

1. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, como materas, cerramientos, protectores, etc.
2. El Mobiliario Urbano.
3. Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del Municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibelios y mensajes, teléfonos, cartelera locales, pendones, pasacalles y buzones.
4. Elementos de organización tales como bolardos y paraderos.
5. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, parasoles, esculturas y murales.
6. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
7. Elementos de servicio tales como: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, muebles de emboladores.
8. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, c anecas para reciclar basuras.
9. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios.
10. Señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varios. (Artículo 5, Decreto 1504 de 1998)
11. Nomenclatura domiciliaria o urbana.

Artículo 66. Normas Generales para el Espacio Público.

1. **Áreas Urbanas de Protección Ambiental.** Se definen como Áreas Urbanas de Protección, aquellas franjas de aislamiento de las cuencas de las quebradas que cruzan la cabecera urbana en un ancho de 10,00 a 15,00 metros a cada lado, de acuerdo con criterios definidos por la Secretaría de Planeación Municipal. Las áreas urbanas de protección ambiental trazadas se delimitan en el **Plano Urbano N° 7 sobre Clasificación del Suelo**.
2. **Áreas Rurales de Protección Ambiental.** Se definen como Áreas Rurales de Protección, aquellas zonas verdes, quebradas o bosques que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal o las que en la actualidad se encuentran con cobertura forestal silvestre, las cuáles serán objeto de programas de reforestación, protección y conservación.
3. **Accesibilidad a Discapacitados.** El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

4. **Protección del Espacio Público.** Es deber de los ciudadanos y de la Administración Municipal velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, la Administración Municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.
5. **Licencias Temporales de Uso del Espacio Público.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el Municipio como titular de los mismos podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que cumpla sus funciones.
6. **Ocupación Indevida del Espacio Público.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la autoridad competente, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.
7. **Administración Comunitaria del Espacio Público.** Para el caso de parques y zonas verdes del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público la entidad competente de su manejo administrativo, podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o localidad la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.
8. **Defensa del Espacio Público.** Los elementos constitutivos del Espacio Público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieron el interés público o la seguridad de los usuarios. El incumplimiento de las órdenes que expida el Juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "Fraude a resolución judicial". La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.
9. **Compensaciones en Cesiones para Espacio Público.** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a la mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la cabecera Municipal, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamenta el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles, se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles. (Artículo 21, Decreto 1504 de 1998).

Artículo 67. Normas sobre Algunos Elementos del Espacio Público.

1. **Andenes.** Deben ser continuos y construidos en materiales antideslizantes. No se permite la construcción de escalones, rampas, materas u otro tipo de mobiliario urbano que interrumpan el flujo peatonal continuo, así como la ubicación de mercancías o el desarrollo de actividades productivas de origen privado (artesanales o industriales)
2. **Bolardos.** Se localizarán en aquellas áreas que sean objeto de invasión del espacio público o para definir o resaltar hitos urbanos, edificios patrimoniales o áreas de interés

- paisajístico o cultural. No se podrán ubicar en sitios en que se interrumpa la circulación peatonal.
3. **Cerramientos.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.
 4. **Parasoles.** Se admite la construcción de parasoles anclados a las fachas que no se apoyen en elementos estructurales que interrumpen la circulación peatonal.
 5. **Parques.** Los parques deberán estar rodeados por franjas de andenes con anchos no menores a 5,00 metros y podrán contar con cerramientos livianos para la protección de áreas empedradas, jardinerías o materas, sin que éstos eviten el disfrute visual y el libre tránsito de los ciudadanos. Los parques deberán estar dotados con mobiliario apropiado para el descanso de la comunidad (banacas o sillas) y para mantenerse aseados (canecas) e iluminados en horas nocturnas (luminarias). Dentro de los parques no se podrán hacer construcciones permanentes que interrumpen la libre circulación de sus áreas, ni localizarse casetas o puestos de venta.
 6. **Rampas.** En todos las esquinas de manzana en donde se reconstruya o construya por primera vez un andén, así como en los accesos de los edificios institucionales existentes o por construir, se deberá dejar un espacio para una rampa de un ancho no menor a 50 cm y una inclinación de menos del 10%, para permitir el paso de minusválidos.
 7. **Señalización Urbana.** Las señales urbanas o de tránsito que se localicen dentro del espacio público deberán ajustarse a las normas establecidas por INVIAS o por la Secretaría de Planeación Municipal. No se permite la localización de vallas o avisos que interrumpen, oculten u ocupen las áreas o los elementos que conforman el espacio público.
 8. **Vallas y Anuncios.** No se permite la localización de vallas publicitarias o anuncios dentro de áreas del espacio público o sobre elementos de señalización urbana distintas a las que considere la Administración Municipal para promover los valores ciudadanos y el cuidado de los elementos que conforman el espacio público.

SUBTÍTULO III. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

Artículo 68. Definición de la Reglamentación de los Usos del Suelo. Es el conjunto de normas que direccionan la localización de usos urbanos existentes o propuestos. Es una decisión de orden administrativo que asigna derechos de construcción sobre predios públicos y privados, así como deberes de tipo ambiental, espacial, funcional y tributario.

CAPÍTULO I. Uso del Suelo Urbano.

Artículo 69. Definición del Uso del Suelo Urbano. Tratan del conjunto de actividades que se pueden realizar dentro del área urbana y que para poder ser desarrollados requieren de una infraestructura de accesibilidad y de servicios públicos domiciliarios que le sirve de soporte físico. Los Usos Urbanos se generan a partir de la definición de un conjunto de obligaciones y deberes definidos por las normas urbanísticas.

Artículo 70. Clasificación de Usos del Suelo. El suelo urbano se clasifica en:
1. **Uso Principal.** Determina el uso predominante de cada una de las Áreas de Actividad.
2. **Usos Complementarios.** Define el conjunto de usos que contribuyen a ofrecer de forma adecuada el Uso Principal, ofreciendo mayor especificidad a la norma.
3. **Usos Prohibidos.** Son aquellos usos que por no servir de complementos al uso principal deben restringirse dentro de un Área de Actividad Predominante, aunque en casos específicamente señalados por la norma podrían permitirse con ciertas restricciones.

Artículo 71. Definición de Áreas de Actividad. Son aquellas en las que predomina un uso principal, las cuales se delimitan con el objetivo de definir las normas de localización o construcción de espacios o edificaciones de actividades urbanas ya existentes o propuestas.

Para efectos de señalar los usos predominantes permitidos dentro de las áreas urbanas y de expansión urbana se clasifican en:

1. Comercial y de Servicios 1
2. Comercial y de Servicios 2
3. Vivienda, Comercio y de Servicios a la Vivienda.
4. Institucional.
5. Industrial
6. Recreativa.

Parágrafo. Se adoptan como los límites de las Áreas de Actividad de la cabecera urbana los definidos en el **Plano Urbano N° 8**.

Artículo 72. Áreas de Actividad Comercial y de Servicios 1. AACS1. Define las áreas aledañas a los principales ejes de acceso regional a la cabecera municipal, en especial al circuito formado por la Avenida Panamericana y las calles que comunican el Palacio de Justicia con el Cementerio y la Avenida Panamericana con la Galería o Plaza de Mercado así como las vías que circundan a los parques Central, Infantil y de la Iglesia, en las que hay predominio de actividades comerciales. Se permiten además, servicios al automotor como talleres, parqueaderos y garajes. Para autorizar el funcionamiento, de estaciones de gasolina y expendios o almacenamientos de gas propano, se aplicaran las normas del orden nacional existentes para tales actividades comerciales.

Artículo 73. Áreas de Actividad Comercial y de Servicios 2. AACS2. Define las áreas centrales de la cabecera municipal con predominio de las actividades comerciales en la cual se ofrecen cinco tipos de servicios urbanos: financieros de oficinas profesionales y de hospedaje; al ocio; a las actividades urbanas y comerciales; a la alimentación, y a la vivienda.

Parágrafo. Las actividades permitidas dentro de cada uno de los tipos de servicios mencionados corresponden con la clasificación realizada en el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 74. Áreas de Actividad de Vivienda, Comercio y de Servicios a la Vivienda. AAACS. Define aquellas áreas de la cabecera municipal en las que predomina la vivienda y

en las que por sólo se admiten como actividades complementarias aquellas que sirven a este uso principal. En esta área de actividad se permite la localización sin restricciones de servicios a la alimentación (restaurantes, comidas rápidas, cafeterías, panaderías, fruterías, heladerías, etc.) y a la vivienda (reparación de calzado, sastrería y modistería, videos, peluquería, salones de belleza, reparación de electrodomésticos, etc.)

Parágrafo. Se deben restringir las actividades definidas dentro de los servicios financieros de oficinas profesionales y de hospedaje; al ocio; a las actividades urbanas y comerciales, así como aquellas que generen algún tipo de impacto ambiental (ruidos, vertimientos, basuras o parqueo de vehículos de carga pesada) o espacial (bodegas, parqueaderos, etc.) que incida en el detrimento de la calidad de vida residencial o barrial.

Artículo 75. Áreas de Actividad Institucional. AAIns.

Define aquellas áreas en las que se han localizado equipamientos de tipo institucional o de servicios urbanos básicos, las cuales se deben mantener hacia el futuro e incrementar de acuerdo con la demanda de áreas identificadas en el Documento de Formulación Urbana que hace parte integral del presente acuerdo y localizar de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Secretaría de Planeación Municipal ya sea dentro de la actual área urbana o en el área de expansión urbana.

Artículo 76. Áreas de Actividad Industrial. AAInd. Define aquellas áreas dentro de los perímetros urbano o de expansión en las que ya existen actividades de tipo industrial o en las que se proponen nuevas, ya sea de explotación de materias primas, la industria artesanal o la de transformación de materias primas en productos más elaborados, se requiere de un control y manejo ambiental especial y por lo tanto de una licencia ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cauca C.R.C. o por la entidad delegada para tal fin.

Parágrafo. A pesar de no tratarse de una actividad industrial, en el caso de las estaciones de gasolina existentes o para las que se solicite licencia para la localización dentro del perímetro urbano o de expansión, se exige un estudio ambiental que permita verificar el manejo y control ambiental adecuado de los posibles vertimientos o residuos que puedan generar sobre el medio natural el cual debe ser aprobado por la Corporación Autónoma Regional de Cauca C.R.C. o por la entidad delegada para tal fin.

Artículo 77. Áreas de Actividad Recreativa. AAR. Define aquellas áreas urbanas o de expansión en las que ya existen o en las que la Secretaría de Planeación Municipal permite localizar, dentro de los rangos de demanda de área establecidos en el Documento de Formulación Urbana que hace parte integral del presente acuerdo, áreas de equipamientos deportivos o de recreación pasiva como plazas, plazo letas, parques, coliseos, polideportivos, canchas múltiples o dotaciones deportivas al aire libre.

Artículo 78. Definición de Áreas de Tratamiento. Se definen como Áreas de Tratamiento aquellas áreas delimitadas dentro de los perímetros urbano y de expansión que sirven para orientar las intervenciones permitidas en cuanto a espacio público y edificaciones como resultado de la caracterización realizada en el Documento de Caracterización Urbana que hace parte integral del presente Acuerdo, y con el propósito de desarrollar, consolidar, conservar y mejorar de forma integral las áreas funcionales que conforman la cabecera urbana.

Parágrafo. Se adoptan como los límites de las Áreas de Tratamiento de la cabecera urbana los definidos en el **Plano Urbano N° 9**.

Artículo 79. Área de Tratamiento de Desarrollo. ATD.

Se define como el tratamiento que se debe aplicar a aquellos predios urbanizables localizados dentro de los suelos urbanos o de expansión que no cuentan con las infraestructuras viales o de servicios públicos necesarias para que sean desarrollados con usos urbanos.

Artículo 80. Normas Generales para las ATD. Los predios localizados dentro de las ATD deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. **Cesiones para la malla vial urbana.** En el caso de procesos de urbanización sobre predios que no cuenten con vías de acceso, se deben ceder de manera obligatoria al municipio todas las franjas necesarias para mantener la continuidad de la malla vial urbana. Si se trata de proyectos aislados sobre los cuales no es clara la proyección de la malla vial urbana, se deberán ceder franjas viales de por lo menos un ancho de 10,00 metros, las cuales deben equivaler por lo menos al 30% del área bruta del lote que se va a desarrollar. En el caso de vías peatonales se permitirán con un ancho entre 6 y 8 metros según la altura de las construcciones aledañas.
2. **Cesiones para parques y equipamientos.** En caso de procesos de urbanización se deben ceder de manera obligatoria al municipio el 25% del área neta urbanizable para parques y equipamientos colectivos, porcentaje que se debe distribuir en el 17% para parques y el 8% para equipamientos. Las áreas cedidas deberán tener formas regulares que puedan ser aprovechadas adecuadamente y no formas sobrantes que sean difíciles de ocupar o que requieran de obras costosas para ser aprovechadas.
3. **Índices.** En Áreas de Tratamiento de Desarrollo se permitirán índices máximos de ocupación de 0.75 (o la construcción máxima del 75% del área del primer piso) y un índice máximo de construcción de 3.5 (o la construcción de tres plantas y un altillo de la mitad del área del tercer piso).
4. **Densidades.** Para el caso de urbanizaciones o desarrollos progresivos, se permitirán densidades máximas de 75 viviendas unifamiliares por hectárea sobre el área bruta del predio ; 90 viviendas bifamiliares (dos unidades de vivienda en un lote) por hectárea sobre el área bruta del predio; o 120 viviendas multifamiliares (hasta tres unidades de vivienda en bloques de tres pisos) por hectárea sobre el área bruta. Las áreas sobrantes se deberán ceder para parques y equipamientos comunales.

5. **Lotes y unidades de vivienda mínimos.** En ningún caso se permitirá la construcción de unidades de vivienda en lotes con un área menor a 70 m² en primer piso y un frente de menos de 6,00 metros de ancho. En el caso de bloques de apartamentos, la unidad mínima de vivienda será de 55 m².
6. **Habitabilidad.** Para el caso de todas las unidades de vivienda en urbanizaciones o desarrollos progresivos, todos los espacios habitables deberán tener iluminación y ventilación naturales o por medio de patios que formen un aislamiento posterior de por lo menos 3,00 metros de fondo y deberán cumplir con las normas exigidas por Código Nacional para la Construcciones Sismoresistentes.
7. **Semisótanos.** Se permitirá la construcción de semisótanos siempre y cuando no se supere una ocupación del 75% del área del lote y se diseñen de forma que tengan sistemas de iluminación y ventilación adecuados.

Artículo 81. Área de Tratamiento de Consolidación. ATC. Se define como el tratamiento que se debe aplicar a aquellos predios localizados dentro de áreas ya desarrolladas de la cabecera urbana, de manera que se garantice la intensidad del uso de suelo y el sistema de espacio público existente, así como la consolidación de manzanas completas que permitan llenar los predios vacantes existentes.

Artículo 82. Normas Generales para las ATC.

1. En el caso de la construcción de una nueva edificación dentro de manzanas ya consolidadas, esta deberá mantener las condiciones espaciales (retrocesos, aislamiento posteriores, voladizos y altillos) de las construcciones aledañas, o desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATC.
2. En el caso de la demolición y reconstrucción de una edificación, esta deberá mantener las condiciones de la edificación anterior, o desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATC.

Artículo 83. Área de Tratamiento de Conservación. ATCV. Se definen como Áreas de Tratamiento de Conservación aquellas que buscan proteger el patrimonio construido de la cabecera urbana por medio del mantenimiento y recuperación de sus características originales, involucrándolo en una dinámica urbana que permita que las edificaciones y espacios públicos objeto de este tratamiento puedan ser actualizados en cuanto a usos pero no en cuanto a las características tipológicas con que fueron concebidos.

Artículo 84. Normas Generales para las ATCV.

1. Toda construcción nueva que se realice dentro de las ATCV, deberá propender por la conservación de las características espaciales (retrocesos, aislamiento posteriores, voladizos y altillos) de las construcciones aledañas, de manera que se mantenga una unidad dentro del área en cuanto a proporciones, materiales, composición de fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, anteojardines, andenes, etc.
2. En caso de que sea necesario demoler y reconstruir alguna de las edificaciones localizadas dentro de las ATCV, esta sólo podrá ser reconstruida manteniendo las características de la edificación original.

Artículo 85. Área de Tratamiento de Mejoramiento Integral. ATMI.

Se definen como Áreas de Tratamiento de Mejoramiento Integral aquellas áreas que estando dentro del perímetro urbano, están caracterizadas por tener condiciones precarias de dotación de infraestructuras viales, de servicios públicos, equipamientos comunales, espacio público o, en general, de calidad de las construcciones, las cuales requieren de programas de mejoramiento integral para ser recalificadas y dotadas de condiciones mínimas para alcanzar un nivel de calidad de vida urbana digna.

Artículo 86. Normas Generales para las ATMI.

1. Las unidades de vivienda objeto de ATMI localizadas en zonas de amenaza deberán ser reubicadas por medio de programas impulsados por la administración pública.
2. Las unidades de vivienda objeto de ATMI que sean objeto de programas de mejoramiento, deberán desarrollarse dentro de los parámetros fijados para las ATD.

CAPÍTULO II. Las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 87. Normas Urbanísticas. Son el conjunto de reglas que permiten definir los posibles usos y aprovechamientos del suelo urbano y de expansión, a partir de la delimitación de Áreas de Actividades Predominantes y de Tratamiento Diferenciados según las características físicas y sociales de los sectores que conforman la cabecera urbana. Se establecen con el fin de orientar y regular las intervenciones públicas y privadas en todos los predios que conforman las áreas urbana y de expansión.

Artículo 88. Objetivos. Los objetivos que busca la definición de normas urbanísticas y arquitectónicas son:

1. Determinar de forma clara la relación entre los usos permitidos y los tratamientos urbanos con respecto a los sistemas urbanos (ambiental, vial, de equipamientos, servicios públicos y espacio público) para armonizar las intervenciones públicas y privadas en función del mejoramiento general de la calidad de vida de la población urbana.
2. Proteger los sectores residenciales consolidados así como los espacios, elementos ambientales y edificaciones con valor patrimonial de la invasión indiscriminada de usos no compatibles.
3. Propender por el crecimiento ordenado de la cabecera urbana.
4. Garantizar la oferta de área disponibles para la Vivienda de Interés Social.
5. Promover el aumento de la oferta de áreas dotacionales tanto para la recreación como para equipamientos colectivos.
6. Promover el aumento de la oferta de áreas productivas por medio de la definición de condiciones claras para la localización, dotación de infraestructuras y control ambiental.
7. Procurar el mejoramiento de las condiciones ambientales, espaciales e infraestructurales de las viviendas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad o miseria, por medio de programas para el mejoramiento integral de sus condiciones actuales.

Artículo 89. Definiciones Generales Aplicables a las Normas Urbanísticas. Se adoptan por medio del presente Acuerdo las siguientes definiciones con el objeto de precisar las disposiciones reglamentarias que definen la norma sobre los usos del suelo urbano y rural y sobre los procesos de solicitud de licencias y de urbanización.

1. **Agrupaciones de Vivienda.** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas en uno o más lotes, en la cual sólo las viviendas son propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal y formada por los lotes individuales, pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.
2. **Aislamiento.** Es el espacio comprendido entre el límite de la ubicación y/o lateral y el lindero del lote.
3. **Aislamiento Anterior.** Antejardín.
4. **Aislamiento Posterior.** Es el espacio comprendido entre el límite de construcción posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.
5. **Aislamiento Lateral.** Es el espacio libre de cualquier construcción comprendido entre el límite de construcción lateral y los linderos de los lotes laterales contiguos.
6. **Altura de la Edificación.** Es la distancia vertical medida sobre la línea de construcción entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
7. **Ancho de la Vía.** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación o líneas de paramentos entre un predio privado y uno público.
8. **Andén.** Es la franja de vía pública comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel, cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

9. **Antejardín.** Es el área libre privada, comprendida entre las líneas de demarcación y el paramento de construcción del primer piso.
10. **Área de Cesión.** Es el conjunto de áreas transferidas al Municipio por el urbanizador, mediante escritura pública a título gratuito y con destino a zonas verdes y/o de equipamiento.
11. **Área de Ocupación.** Es la superficie ocupada por una edificación en su primera planta.
12. **Área del Lote.** Define el tamaño de un predio a nivel del primer piso.
13. **Área Libre.** Es la superficie sin construir del área total de un lote al descontarle el área de ocupación del primer piso.
14. **Áreas Verdes.** Son áreas emprazadas y arborizadas destinadas a la recreación y al disfrute del paisaje por parte de la población.
15. **Berma.** Es el área verde o dura comprendida entre el sardinel y el borde exterior del andén. Se denomina berma central el separador entre calzadas.
16. **Calzada.** Es la parte de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
17. **Cesión de Áreas.** Es el acto jurídico por medio del cual el propietario y/o urbanizador cede al Municipio las porciones de terreno destinados al plan vial y a los servicios comunales a que está obligado por ley. Esta cesión se realizará por medio de escritura pública acompañada de un plano de la urbanización.
18. **Demarcación.** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un predio privado y las áreas de uso público.
19. **Densidad.** Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.
20. **Desarrollo Progresivo.** Define procesos de urbanización que se adelantan por etapas, predio a predio o por medio de la participación de la comunidad, los cuales se desarrollan bajo la directriz de un proyecto previo de urbanización con una unidad de diseño.
21. **Índice de Construcción.** Es el factor por el que se multiplica el área de un lote para obtener el área construida total que se permite para el predio.
22. **Índice de Ocupación.** Es el factor por el que se multiplica el área del lote para obtener el área construida que se permite en una de las plantas. Cada planta de una edificación debe estar definida por un índice de ocupación.
23. **Licencia.** Es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terreno, de obras existentes o para el desarrollo de obras nuevas.
24. **Licencia de Construcción y sus Modalidades.** Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.
25. **Licencia de Demolición.** Es la autorización oficial concedida por la Oficina Municipal de Planeación o la que haga sus veces para demoler una construcción existente.
26. **Licencia de Funcionamiento.** Es la autorización oficial expedida anualmente por la Secretaría Municipal de Planeación o la que haga sus veces para el funcionamiento de cualquier actividad, excluido el uso residencial.
27. **Licencia de Urbanismo y sus Modalidades.** 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y para el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
28. **Lindero.** Es la línea que divide los lotes individuales.
29. **Línea de Demarcación.** Es el límite que fija la Secretaría Municipal de Planeación o la que haga sus veces para la construcción de una edificación sobre las vías de uso público.
30. **Lote.** Es el terreno deslindado de los predios vecinos con acceso por una o más zonas de uso público o comunal.
31. **Loteo.** Es la división de un globo de terreno en lotes.

32. **Malla Vial.** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
33. **Manzana.** Es el área dentro de un trazado urbano limitado por zonas de uso público.
34. **Obras de Urbanismo.** Son todas aquellas construcciones cuyo fin es de dotar de servicios viales y de infraestructura de servicios públicos a un globo de terreno.
35. **Paramento.** Es el plano vertical que limita con la fachada de una edificación. Cuando no existe ante jardín coincide con la línea de demarcación.
36. **Parcelación.** Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario.
37. **Rampa.** Es la superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
38. **Retroceso.** Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio en relación con la línea de construcción.
39. **Ronda de Río.** La ronda de los ríos y quebradas es el área reservada y por lógica no edificable de protección ambiental y control ecológico ubicada a lo largo de ambos costados de los ríos y quebradas.
40. **Urbanización.** Es el globo de terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios públicos domiciliarios y aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación planteada.
41. **Vía.** Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.
42. **Vía Peatonal.** Es aquella destinada exclusivamente al uso de los peatones.
43. **Vía Vehicular.** Es aquella destinada al tráfico de vehículos. Pueden ser: a) Ciclovías, si su uso se restringe al tránsito de bicicletas; b) Vías de tráfico liviano si su uso se restringe al tráfico de motocicletas, automóviles y camperos; y c) Vías de tráfico pesado donde pueden circular camiones, buses y tractomulas.
44. **Vivienda.** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.
45. **Vivienda Bifamiliar.** Es aquella que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar en un mismo lote según zonificación.
46. **Vivienda Unifamiliar.** Es la edificación proyectada para una sola familia, se considerará para su identificación en especial, un acceso directo sobre la calle y sus servicios e instalaciones propias.

Artículo 90. Asignación de Derechos para la Edificación y la Urbanización

La asignación de derechos para la edificación y la urbanización dentro de la cabecera urbana se basa en la definición de requisitos ambientales, de usos, de tipos de tratamientos y de normas generales.

Artículo 91. Asignación de Normas Ambientales.

1. Dentro de la cabecera urbana se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación temporal o permanente en las áreas definidas como de protección ambiental en el Artículo 14 del presente Acuerdo.
2. Los propietarios de cualquier tipo de construcción existente o nueva dentro de la cabecera urbana, deberán mitigar cualquier tipo de impacto negativo que genere sobre el medio ambiente como el vertimiento de líquidos, la expedición de residuos sólidos, la emisión de gases contaminantes o la generación de ruidos.
3. En las áreas de actividad en las que predomine el uso residencial (AACVS) y el uso recreativo (AAR), se prohíbe la localización de cualquier tipo de actividad que genere incompatibilidades ambientales con éstos, ya sea comercial (bares, discotecas, etc.), de servicios urbanos (talleres, bodegas, etc.), institucional (talleres o bodegas municipales) o industrial (extracción de materias primas, procesamiento de materias primas, etc.)
4. Todos los proyectos de urbanización deberán contemplar dentro del diseño de los perfiles viales y de las cesiones para parques, franjas verdes de protección ambiental entre la calzada y los paramentos de edificación.
5. Los criterios ambientales definidos para toda construcción nueva o proyecto de urbanización, deberán estar consignados dentro de los formatos de contenidos de las

licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.

Artículo 92. Asignación de Normas de Uso.

1. Se adoptan como parte integral del presente Acuerdo, las Áreas de Actividad Urbana definidas en el **Plano Urbano N° 8**.
2. Los usos permitidos dentro de la cabecera urbana se asignarán de acuerdo con la delimitación de las Áreas de Actividad (Artículos 71 a 77) y estarán orientadas a cumplir con los Tratamientos Urbanos (Artículo 78 a 86) asignados para cada predio.
3. En ningún caso se permite para un mismo predio privado la asignación de más de dos usos.
4. Los usos permitidos para cada predio deberán ser consignados dentro de los formatos de contenidos de las licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.
5. En los casos en que se proponga el cambio de uso de un predio, este deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
6. Los cambios de los límites de las áreas de actividad urbana sólo podrán realizarse por medio de acuerdo emitido por el Concejo Municipal.

Artículo 93. Asignación de Normas de Tratamiento.

1. Se adoptan como parte integral del presente Acuerdo, las Áreas de Tratamientos Urbanos definidas en el **Plano Urbano N° 9**.
2. Todo predio urbano o en áreas de expansión, construido o por construir, deberá ser objeto de los tratamientos que le son asignados por el presente Acuerdo (Artículos 78 a 86), de manera que se permita orientar los tipos de intervenciones permitidos en éste, ya sean de conservación, consolidación, mejoramiento integral o de desarrollo.
3. Los tratamientos asignados para cada predio deberán ser consignados dentro de los formatos de contenidos de las licencias, de manera que ésta pueda ser revocada por parte de la Secretaría de Planeación Municipal en el caso en que éstos no se cumplan.
4. Los cambios de los límites de las áreas de tratamientos urbanos sólo podrán realizarse por medio de acuerdo emitido por el Concejo Municipal, constituyéndose en el único medio legal para cambiar el tipo de tratamiento a que pertenece cualquier tipo de predio urbano o de zonas de expansión.

Artículo 94. Derechos de Edificación y Urbanización en Suelo Urbano y de Expansión.

Se adopta la siguiente tabla de resumen de la norma como la base para la asignación de derechos de edificación y urbanización en suelo urbano y de expansión. (Ver tabla)

Parágrafo. Esta tabla se presenta como un anexo y hace parte integral del presente Acuerdo.

CAPÍTULO III. Obtención de Licencias de Construcción.

Artículo 95. Definición de Licencia. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Artículo 96. Clases de licencias. Las licencias podrán ser de parcelación, urbanismo o de construcción.

Artículo 97. Obligatoriedad. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 98. Licencias de Urbanismo y Modalidades. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 99. Licencia de Construcción y Modalidades. Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Artículo 100. Competencia para el Estudio, Trámite y Expedición de Licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias será competencia de la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces. Sin embargo, se podrá designar curadores urbanos en los términos de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo. El Municipio de Paipa podrá asociarse o celebrar convenios interadministrativos con otros Municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y aprobación de licencias a curadores urbanos. En este caso deberán por lo menos designar dos (2) curadores urbanos y las entidades Municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias de los Municipios que conforman la asociación o hacen parte del convenio dejarán de ejercer esa función.

Artículo 101. Titulares de Licencias. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las misma fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Artículo 102. Solicitud de Licencias. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto de proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y las construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Parágrafo 1. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

Parágrafo 2. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen sus efectos aún cuando sean enajenados.

Artículo 103. Documentos que Deben Acompañar la Solicitud de Licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

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

Parágrafo 1. Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 5 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

Parágrafo 2. Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, carrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca la reglamentación de propiedad horizontal.

Artículo 104. Documentos Adicionales para la Licencia de Urbanismo. Cuando se trate de licencia de urbanismo deben acompañarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, que n será responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la autoridad (es) competente (s), acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de la vigencia de la licencia.

Artículo 105. Documentos Adicionales para la Licencia de Construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, deberá acompañarse:

1. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas sismoresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las

- contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
2. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Artículo 106. Exigencia y Vigilancia de las Normas de Construcción Sismo Resistentes. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades Municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esta función la ejercerán mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

Artículo 107. Materiales y Métodos Alternos de Diseño. En el momento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

Artículo 108. Normas para la Revisión de los Diseños.

1. El curador o la entidad Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.
 2. La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.
 3. La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o la Secretaría de Planeación Municipal o la encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde se señale el alcance de la revisión y se certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.
 4. El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.
- Parágrafo Transitorio.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será solo de tres (3) años.

Artículo 109. Comunicación de la Solicitud de las Licencias.

1. La solicitud de las licencias será comunicada por el curador o la autoridad Municipal competente ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos.
2. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.
3. Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Parágrafo. Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de los derechos reales.

Artículo 110. Término para la Expedición de las Licencias. La autoridad Municipal competente y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Artículo 111. Contenido de la Licencia. La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente.
6. El acto (resolución) que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 112. Obligaciones en el Proceso de Construcción. El curador o la dependencia Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

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

Artículo 113. Vía Gubernativa, Revocatoria Directa y Acciones. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 114. Vigencia y Prórroga. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (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 urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Artículo 115. Tránsito de las Normas Urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieran sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en que se le otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se hará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

Parágrafo 1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

Parágrafo 2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuente como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

Artículo 116. Identificación de las Obras. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias, está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cm por 70 cm. En la valla o aviso se indicará al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la autoridad competente o el curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

Parágrafo. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Artículo 117. Información sobre Licencias No Concedidas. Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

Artículo 118. Obligación de Suministrar la Información de Licencias. El curador urbano o la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad encargada de la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirán al DANE, dentro de los primeros 5 días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Parágrafo. También los curadores urbanos informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, el 30 de abril, el 30 de julio y el 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en la respectiva curaduría, correspondiente al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

Artículo 119. Del Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas del Municipio o Municipios que la (s) administración (es) Municipal (es) le hayan determinado como de su jurisdicción. La naturaleza del cargo, la interpretación de las normas, jurisdicción, designación, requisitos, posesión, inhabilidades, incompatibilidades y otros se establecen de acuerdo con lo estipulado por el capítulo III del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

Artículo 120. Cobro de Expensas por Licencias y Modalidades de las Licencias. Las expensas serán fijadas de conformidad con los artículos 58 y 63 del Decreto 1052 de 1998.

Artículo 121. Reajuste Anual de las Expensas. Anualmente los Alcaldes Municipales reajustarán los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de los curadores urbanos, previstas en los artículos 58 y 67 del Decreto 1052 de 1998, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la Ley 242 de 1995, debiendo informarlo al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince (15) días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación.

Artículo 122. Expensas por Trámite de Licencias. En caso de que el estudio, trámite y expedición de licencias se haga a través de la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias, causará a favor del Municipio las mismas expensas establecidas por el Decreto 1052 de 1998 para el curador urbano. El Municipio deberá encargarse del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro Municipal.

Artículo 123. Trámite de Licencias. La Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces para el estudio, trámite y expedición de licencias deberá sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 de 1998 y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

CAPÍTULO IV. Sanciones Urbanísticas.

Artículo 124. Control. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Parágrafo. Para efecto de lo anterior, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

Artículo 125. Infracciones Urbanísticas. De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Parágrafo 1. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia. (art. 84, Decreto 1052 de 1.998)

Parágrafo 2. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 126. Procedimiento de Imposición de Sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, la autoridad competente observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto se an compatibles a lo establecido en el Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1 997 y cese la conducta infractora.

Artículo 127. Sanciones Urbanísticas. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien las aplicará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terreno no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilan entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
2. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
3. 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 ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que haya lugar.
4. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
5. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen en contravención a las normas sobre usos del suelo.

6. 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, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
7. 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.
8. 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 la autoridad Municipal competente, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
9. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del Decreto 1052 de 1998.
10. 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 estas multas ingresará al tesoro Municipal.

Artículo 128. Adecuación de las Normas. En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2° del artículo anterior 40, 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, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo de este artículo.

Parágrafo 1. 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 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 el 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 parágrafo de este artículo.

Parágrafo 2. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecúan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, 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.

Artículo 129. Ratificación de los Elementos del Espacio Público. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4° del artículo 87 del Decreto 1052 de 1998 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 130. Trámite de Licencias de Funcionamiento. La licencia de funcionamiento sólo se expedirá a usos que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Estar localizados en edificaciones con licencia de construcción.
2. Presentar concepto favorable de la Oficina de Saneamiento Básico y otras que designe el Municipio según se requiera.
3. No deberán producir ninguna molestia a los vecinos. Si existen quejas por el desarrollo de las actividades licenciadas, la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que cumpla sus funciones deberá estudiar la posibilidad de suspender dicha licencia.
4. Si el uso corresponde a los definidos en el presente acuerdo, el solicitante deberá cancelar el impuesto a las actividades comerciales y empresariales (otrora impuesto de industria y comercio)
5. Comunicar a la Secretaría de Planeación Municipal o a la entidad que cumpla sus funciones todos la información pertinente para construir un sistema de información de las actividades económicas existentes. Para ello dicha oficina diseñará un formulario que deberá ser diligenciado y actualizado cada vez que se solicite la renovación de la licencia.

TÍTULO III. COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 131. Objetivos del Modelo de Ordenamiento Rural.

1. Integrar funcionalmente el territorio rural a las actividades económicas y sociales de la cabecera urbana municipal, así como al resto del territorio regional de la cuenca alta del río Patía.
2. Propender por la conservación de las formas de vida rural dentro de un criterio de sostenibilidad ambiental.
3. Equilibrar espacial y funcionalmente los procesos de conservación y aprovechamiento del territorio y los recursos naturales con que cuenta.
4. Mejorar la calidad de vida de la población rural por medio del impulso al desarrollo sostenible de las actividades productivas existentes.

Artículo 132. Estrategias del Modelo de Ordenamiento Rural.

1. Promover el intercambio de productos, bienes y servicios entre las áreas urbanas y rurales.
2. Proteger los elementos naturales que conforman la Estructura Ecológica Principal de las áreas rurales.
3. Consolidar los sistemas estructurales rurales como son el de áreas protegidas, el de asentamientos humanos y el vial rural.
4. Clasificar, reglamentar y zonificar los usos del suelo rural, según su cobertura, aptitud y vocación.
5. Delimitar la demanda de áreas dotacionales que permitan consolidar y mejorar las condiciones de vida de la población rural.
6. Dotar las áreas rurales de las infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios para desarrollar las áreas rurales y los asentamientos rurales que la ocupan de acuerdo con sus funciones dentro del territorio municipal.
7. Reubicar los asentamientos rurales localizados en zonas de amenaza alta.

Artículo 133. Componentes del Modelo de Ordenamiento Rural.

1. Sistema de Áreas Protegidas.
2. Sistema de Asentamientos Humanos.
3. Sistema Vial.

Artículo 134. Organización y División del Territorio . El territorio del Municipio de Patía para fines administrativos y de gestión pública adopta la división territorial, comprendida por el sector urbano (suelo urbano, de expansión y protección, **Plano Urbano 7**) y el sector rural que está dividido en veintidos (22) Corregimientos y ciento cuatro (104) Veredas (**Tabla 1 del Capítulo de la Parte Administrativa**).

SUBTÍTULO I. POLÍTICAS SOBRE EL SUELO RURAL

Artículo 135. Sobre el Sistema de Áreas Protegidas. Establecer las áreas rurales que deben ser objeto de protección, recuperación, conservación y mejoramiento ambiental de manera que permitan desarrollar proyectos piloto que orienten el uso del suelo bajo criterios de sostenibilidad y consolidación física y funcional de los elementos que constituyen la Estructura Ecológica Principal del Municipio.

Artículo 136. Sobre las Zonas de Uso Rural. Determinar a partir de la aptitud y vocación del suelo rural, las zonas de uso que permitirían potenciar el desarrollo de las áreas rurales del Municipio, e impulsar el mejoramiento ambiental por medio de las siguientes acciones estratégicas:

1. **A Escala Municipal** a) Desarrollar un programa de educación integral que involucre concientización ambiental, formación de líderes y capacitación tecnológica acorde con las necesidades y potencialidades de la región, dirigida a los diferentes sectores de la sociedad; b) Concertar con la comunidad para mitigar los efectos antrópicos de degradación de recursos naturales en las zonas críticas, con riesgo a desertificación; c) Implementar acciones orientadas a mitigar y controlar quemas; d) Fortalecer programas de control de amenazas; e) Desarrollar programas de emergencias y de preparación para sequías; y f) Fomentar la aplicación de tecnologías de cosecha de agua para uso humano y agropecuario.
2. **En la Zona de Cordillera.** a) Fomentar sistemas de producción agroforestales bajo técnicas de manejo conservacionistas; b) Fomentar y concertar el manejo de áreas de protección comunitarias; c) Conformar una zona de reserva en la parte alta que sea considerada como corredor biológico regional de la cordillera central, con apoyo de la división de Parques Nacionales del Ministerio del Medio Ambiente; y d) Mejorar las condiciones de acceso (arreglo y mantenimiento de vías).
3. **En las Zonas de Abanicos y Terrazas.** a) Concertar manejo del uso del suelo para detener procesos severos de degradación de tierras; b) Fomentar sistemas de producción agrosilvopastoriles que permitan detener la erosión de los suelos; c) Reforestar las riberas de ríos y quebradas; d) Realizar proyectos de cosechas de aguas; e) Realizar un programa de recuperación de áreas degradadas involucrando a la comunidad; y f) Desarrollar proyectos agroindustriales, aprovechando condiciones climáticas, topográficas y de ubicación geográfica.
4. **En la Zona Plana Baja.** a) Desarrollo de programas de agricultura intensiva con aplicación de riego; b) Aprovechamiento sostenible y regeneración de recursos forestales; y c) Desarrollo de sistemas productivos basados en la oferta hídrica.
5. **En la Zona de Colinas.** a) Crear un Parque Natural en coordinación con el Ministerio del Medio Ambiente para proteger la vegetación xerofítica adaptada a las condiciones climáticas; y b) Desarrollar programas de control de quemas.

Artículo 137. Sobre el Sistema de Asentamientos Humanos.

1. Establecer a partir de las cabeceras corregimentales de más de 1000 habitantes, el conjunto de Centros Poblados que integran funcionalmente las zonas rurales de producción y la cabecera urbana así como sus relaciones jerárquicas.
2. Determinar el tipo de normatividad que debe aplicar a los centros poblados para procurar el mejoramiento de sus condiciones ambientales, infraestructurales, espaciales y dotacionales.
3. Definir los proyectos prioritarios que impulsarían el desarrollo y consolidación de los principales centros poblados.

Artículo 138. Sobre el Sistema Vial Rural.

1. Establecer el conjunto de vías que conforman el Sistema Vial Rural.
2. Definir los Corredores Viales intermunicipales que deberán ser objeto de programas prioritarios de mejoramiento y consolidación, así como de un régimen especial de usos en los predios que les son aledaños.

SUBTÍTULO II. SISTEMAS GENERALES RURALES

Artículo 139. Definición. Los Sistemas Generales a partir de los que se puede orientar el uso del suelo rural son: de Áreas Protegidas, de Asentamientos Humanos y Sistema Vial Regional.

CAPÍTULO I. Sistema de Áreas Protegidas.

Artículo 140. Definición. Se retoman las definiciones establecidas en el Artículo 14 del presente Acuerdo, en el que se establecen dos zonas básicas: las altamente degradadas y las que conforman las cuencas hídricas.

Parágrafo. Se adoptan los determinantes de tipo metodológico y la identificación de conflictos de uso y ambientales a partir de la definición de la Zonificación Ambiental Municipal consignadas en los documentos de Caracterización y Diagnóstico del Componente Rural que hacen parte integral del Presente Acuerdo, así como el mapa correspondiente de Zonificación Ecológica que hace parte integral del presente acuerdo.

Artículo 141. Régimen de Usos para los Elementos del Sistema de Áreas Protegidas. El régimen de usos se aplicará de acuerdo con dos tipos de zonas: Altamente degradadas y zonas que conforman las cuencas hídricas. Para cualquiera de los dos casos se aplicará la siguiente clasificación de usos:

1. Usos principales: conservación ambiental, investigación biológica y ecológica y educación ambiental.
2. Usos Compatibles: repoblamiento con especies nativas, rehabilitación ecológica y forestal, y recreación pasiva.
3. Usos Condicionados: Institucional de Seguridad Ambiental (guardabosques), construcción de infraestructuras de servicios básicos.
4. Usos Prohibidos: caza, pesca, agropecuarios, residenciales, comerciales, industriales, institucionales, de servicios básicos y de recreación activa.

Parágrafo 1. Se prohibirá cualquier tipo de construcción edilicia, excepto las que sean necesarias para la vivienda de guardabosques o para el manejo, transmisión, distribución o control de infraestructuras de servicios básicos.

Parágrafo 2. Las construcciones que se vayan a realizar dentro de las Áreas de Protección Ambiental, requerirán de una licencia especial emitida por las autoridades municipales encargadas de los recursos naturales y aprobada por la Corporación Autónoma Regional de Cauca, CRC.

CAPÍTULO II. Sistema de Asentamientos Rurales.

Artículo 142. Definición. Se define como Sistema de Asentamientos Rurales el conformado por los Centros Poblados de: El Estrecho, Brisas, La Mesa y Santa Rosa Baja, los cuáles también cumplen la función de cabeceras corregimentales. Además se consideran como tales, las cabeceras corregimentales de Patía, Piedra Sentada, La Fonda y Villanueva; y, en tercer orden jerárquico, Angulo, Don Alonso, El Juncaí, Galíndez, El Jardín, El Crucero, El Convenio, Paramillo y Las Tallas.

Parágrafo 1: Las cabeceras corregimentales del Municipio y sus respectivas veredas, son:

1. **El Estrecho:** Cabuyo, Cajones, El Estrecho, La Barca, La Manguita, La Marcela
2. **Brisas:** Altamira, Belén, Brisas, Buena Vista, Gualco, Cristalina, Las Perlas, Guecolindo.
3. **La Mesa:** Bello Horizonte, Cilindro, El Convenio, El Crucero, La Colorada, La Floresta, La Mesa.
4. **Santa Rosa Baja:** Alto Río Sajandí, El Cucho, El Porvenir, Paramillo, Remolino, Santa Rosa Alta, Santa Rosa Baja, Tamboral, Yarumal.
5. **Patía:** Carmelito, Chondural, Florida, La Ventica, Miraflores, Patía, Piedra de Moler, Potrerillo, Pueblo Nuevo, San Pedro.
6. **Piedra Sentada:** Corrales, La Laguna, La Paulina, Piedra Sentada, Reyes.
7. **La Fonda:** Alto Bonito, La Fonda, Peña Roja, Sajandí.

8. Quebrada Oscura: La Planada, Limonar, Pitalito, Quebrada Oscura, Trébol, Villanueva.
9. **Santa Cruz:** El Jardín, Pedregal, Aguada, La Despensa, La Esperanza, Palmas, Santa Cruz.
10. **Angulo:** Angulo y El Rincón.
11. **Don Alonso:** Don Alonso, El Hatico, Hueco Lindo, Tuya Es Colombia, Zarzal.
12. **El Bordo:** Arbolito, Chupadero, Guásimo, La Teja, Piedra Rica.
13. **El Hoyo:** El Hoyo, Quintero, Sa Iadito, El Pedrero.
14. **El Placer:** Alto Bonito, Betania, El Placer, Fioralia, Mirador, San Vicente.
15. **El Puro:** El Junca, El Puro, Manga Falsa, Mulaló, La Chorrera.
16. **Galindez:** Galindez y Palo Verde.
17. **Guayabal:** El Mestizo, Guásimo, Guayabal.
18. **Las Tallas:** Las Tallas.
19. **Méndez:** Aguas Frías, El Pental, El Tuno, Guadualito y Méndez.
20. **Pan de Azúcar:** Pan de Azúcar y Puerto Rico.
21. **Sachamantes:** Sachamantes y Tabloncito.
22. **Versalles:** Guanabano y Versalles.

Parágrafo 2: En el futuro, la creación de nuevas veredas o corregimientos deberá llenar los requisitos mínimos que permitan considerar su constitución y funcionamiento con base en normas preexistentes.

Artículo 143. Régimen de Usos para los Asentamientos Rurales. La asignación de usos permitidos para el conjunto de edificaciones que constituyen actualmente cada uno de los Centros Poblados que conforman el Sistema de Asentamientos Rurales se registrará por:

1. Usos Permitidos: vivienda, comercio, equipamientos colectivos y servicios a la vivienda, la recreación y el turismo.
2. Usos Complementarios: servicios al transporte (estaciones de gasolina, talleres, parqueaderos para vehículos de transporte pesado, bodegas, etc.) e industria artesanal.
3. Usos Prohibidos: institucionales de escala municipal, e industriales de gran impacto (explotación minera, transformación de materia prima, etc.)

Parágrafo. El cambio de uso de un predio o edificación de los centros poblados requerirá de una licencia de funcionamiento de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Obtención de Licencias de Construcción (Componente Urbano) y serán reconocidos en los casos en que sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Sanciones Urbanísticas.

Artículo 144. Asignación de Tratamientos. Se asignarán dos tipos de Tratamientos para los Centros Poblados del Municipio de Patía:

1. **Tratamiento de Mejoramiento Integral.** El conjunto de edificaciones que constituyen actualmente cada uno de los Centros Poblados que conforman el Sistema de Asentamientos Rurales de Patía deberá orientar cualquier tipo de intervención con Tratamientos de Mejoramiento Integral en consonancia con lo establecido en los Artículos 85 y 86 del presente Acuerdo.
2. **Tratamiento de Desarrollo.** Cualquier tipo de nueva construcción que se desee adelantar en áreas contiguas a los Centros Poblados, requerirá de un permiso especial de la Secretaría de Planeación Municipal y serán objeto de Tratamiento de Desarrollo en consonancia con lo establecido en los Artículos 79 y 80 del presente Acuerdo.

CAPÍTULO III. Sistema Vial Rural.

Artículo 145. Definición. Se define como tal, el sistema que está conformado por la red vial que sirve para comunicar los Centros Poblados Rurales entre sí, con la cabecera urbana y con el resto de la región.

Artículo 146. Objetivos. Se define el Sistema Vial Rural para que cumplan con los siguientes objetivos:

1. Reforzar las relaciones funcionales de movilización de la población e intercambio de productos y bienes entre las áreas rurales y la cabecera urbana y la región.
2. Establecer corredores de movilidad sobre los cuales se realicen obras prioritarias de mejoramiento y consolidación vial.

Artículo 147. Ejes de Movilidad y Transporte Rural. Se consideran como los principales ejes viales del municipio los siguientes:

1. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía, y Mercaderes por medio de la vía panamericana. La capa de rodadura está asfaltada.
2. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía y Balboa, La capa de rodadura está asfaltada.
3. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía y Bolívar, La capa de rodadura está recebada.
4. Vía interveredal que comunica los corregimientos de Piedrasentada y El Hoyo.
5. Vía interveredal que comunica los corregimientos de El Hoyo y La Fonda.
6. Vía interveredal que comunica los corregimientos de Santa Cruz, Pan de Azúcar, Las Tallas y La Fonda.
7. Vía interveredal que comunica los corregimientos de La Mesa y La Fonda.
8. Vía interveredal que comunica los corregimientos de Brisas y La Fonda.
9. Vía interveredal que comunica el corregimiento de La Fonda y El Estanquillo.
10. Vía interveredal que comunica los corregimientos de El Puro, Angulo y Patía. La capa de rodadura está recebada.

Artículo 148. Corredores Viales. Se establecen como los principales corredores viales del Municipio de Patía, los cuales deberán ser objeto de intervención prioritaria por medio de programas de mejoramiento y consolidación, los siguientes:

1. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía con el Municipio de Balboa.
2. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía con el Municipio de Bolívar.
3. Vía intermunicipal que comunica el Municipio de Patía por medio de la Panamericana, con Mercaderes.

Artículo 149. Régimen de Usos en los Corredores Viales. La asignación de usos permitidos para los predios aledaños a los Corredores Viales se regirá por la siguiente clasificación:

1. Usos Permitidos: recreación, ecoturismo, vivienda y comercio.
2. Usos Complementarios: agrícolas, agroforestales, dotacionales de seguridad, servicios al transporte como estaciones de gasolina y talleres de reparación, e industria artesanal.
3. Usos Prohibidos: institucionales de escala municipal, comercio a gran escala, servicios especializados para la carga y el transporte (bodegas de almacenamiento y estacionamientos de transporte pesado, etc.), e industriales de gran impacto (explotación minera, transformación de materia prima, etc.)

Parágrafo. El cambio de uso de un predio o edificación de los predios que conforman los Corredores Viales requerirá de una licencia de funcionamiento de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Obtención de Licencias de Construcción (Componente Urbano) y serán reconvenidos en los casos en que sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Capítulo sobre Sanciones Urbanísticas.

SUBTÍTULO III. ZONAS DE USO RURAL

Artículo 150. Clasificación de los Usos del Suelo Rural. A continuación se describen los conceptos de los tipos de uso de suelo para su reglamentación.

1. Uso Principal: Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y de más características de productividad y desarrollo sostenible de la zona.
2. Uso Complementario: Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.
3. Uso Restringido: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades del uso principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos.

4. Uso Prohibido: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos en el uso principal. Son actividades con características ecológicas de los suelos con propósitos de preservación ambiental, de planificación o con grandes riesgos de tipo ecológicos y/o sociales.

Artículo 151. Tipos de Usos Propuestos. Usos del suelo Rural Propuesto. La zonificación de uso de la tierra propuesta se basa en la vocación y aptitud potencial de las tierras, teniendo en cuenta la funcionalidad de las diferentes unidades de tierra. Se incluye además áreas de interés identificadas en talleres participativos, desde el punto de vista de prioridades y necesidades de la comunidad.

Artículo 152. Zonas de Uso. De acuerdo con el Documento de Formulación que hace parte integral del presente Acuerdo, se adoptan como zonas de uso para las áreas rurales las siguientes: Zonas para el Desarrollo Agrario y Zonas para el Manejo Ambiental.

Parágrafo. Para efectos de la presente clasificación de zonas uso rural se adopta la clasificación establecida en el Documento de Formulación del Componente Rural (Tabla 3.3. Zonificación Ambiental) así como el plano correspondiente de Zonificación Ecológica que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 153. Zonas para el Desarrollo Agrario. Se definen como tales las áreas del territorio municipal en las que la aptitud del suelo permite como uso principal actividades relacionadas con la producción intensiva y la producción marginal o conservacionista. Se clasifican en dos tipos de zonas: Zonas Agrícola de Producción Agrosilvopastoril (PA) y Zonas de Producción y Protección Agroforestal o Agrosilvopastoril (PPAF).

Artículo 154. Zonas Agrícola de Producción Agrosilvopastoril (PA). Son aquellas áreas en donde la aptitud del suelo permite que se desarrollen actividades agrícolas y silvopastoriles a gran escala. Cubren cerca de 7.177 hectáreas y se recomienda que sobre éstas se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: agricultura intensiva.
2. Complementario: ganadería semi-intensiva.
3. Restringido: pecuaria extensiva.

Artículo 155. Zonas de Producción Conservacionista. Son aquellas áreas en donde la aptitud del suelo indica que se pueden adelantar actividades relacionadas con la agricultura, pero que por sus condiciones ambientales y por que pueden servir para mitigar las causas de la sequía en la cuenca alta del Patía, se recomienda que sean objeto de programas de recuperación y reforestación de las áreas de bosque. En el Municipio de Patía se define como **Zona de Producción y Protección Agroforestal o Agrosilvopastoril (PPAF)**, y ocupa cerca de 7.186 hectáreas en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: agroforestal.
2. Complementario: ganadería semi-intensiva.
3. Restringido: agricultura transitoria y ganadería extensiva.

Artículo 156. Zonas para la Conservación, la Protección y la Restauración Ambiental. Se definen como tales las áreas del territorio municipal en las que la aptitud del suelo permiten como uso principal actividades que permitan recuperar de forma natural o inducida el medio ambiente. Se clasifican en cuatro tipos de zonas: Zonas Altas (CMA), Humedales (CH), Zonas Degradadas de Cordillera (RFC), Zonas Degradadas de Mesetas (RFM) y Zonas de Uso Marginal para la Reforestación (RF2 y RF).

Artículo 157. Zonas Altas de Conservación y Protección (CMA). Se trata de cerca de 19.500 hectáreas en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: conservación forestal y protección de la fauna y de las fuentes hídricas.
2. Complementario: producción forestal conservacionista.
3. Restringido: producción agroforestal.
4. Prohibido: cultivos limpios.

Artículo 158. Zonas de Humedales para la Conservación y la Protección (CH). Se trata de cerca de 1.350 hectáreas en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: conservación de humedales.
2. Complementario: manejo de zocriaderos.
3. Prohibido: cultivos y ganadería.

Artículo 159. Zonas para la Recuperación de Áreas Degradadas de Cordillera (RFC) y Degradadas de Mesetas (RFM). Se trata de cerca de 10.185 hectáreas de Cordilleras y de 16.850 hectáreas de Mesetas, en las cuales se recomiendan los siguientes usos:

1. Principal: reforestación forestal.
2. Complementario: producción forestal y cultivos permanentes.
3. Restringido: cultivos limpios.
4. Prohibido: ganadería extensiva.

Artículo 160. Zonas de Uso Marginal en Áreas Planas Bajas (RF2) y Áreas de Colina de la Depresión de Patía (RF). Se trata de cerca de 4.215 hectáreas de Áreas Planas y de 9.508 hectáreas de Áreas de Colinas, en las que se recomienda que se desarrollen los siguientes usos:

1. Principal: reforestación arbustiva y turismo.
2. Complementario: turismo.
3. Prohibido: agricultura y ganadería.

TÍTULO IV. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL P.B.O.T. DE PATÍA.

Artículo 161. Definición. El conjunto de Programas y Proyectos que se derivan del contenido del presente Acuerdo se ajustan a los tres escenarios establecidos por la Ley 388 de 1997 y se clasifican de la siguiente manera:

1. Programas Estructurantes del Componente Urbano.
2. Programas del Componente Rural.

SUBTÍTULO I. PROGRAMAS DEL COMPONENTE URBANO.

Artículo 162. Programas del Componente Urbano. Se divide en: de Vivienda de Interés Social, de Consolidación de Barrios Residenciales; de Mejoramiento Integral; de Reasentamiento de Viviendas; de Inventario Documentación y Registro.

Artículo 163. Programa de Saneamiento Básico y Agua Potable. Se compone de proyectos dirigidos a mejorar las condiciones de control y manejo de los desechos sólidos producidos en la cabecera urbana del municipio de Patía.

Proyecto de diseño y construcción de un sistema de tratamiento de basuras para la cabecera urbana.

1. Justificación: la cabecera urbana no cuenta con un sistema adecuado de tratamiento de basuras.
2. Objetivo: escoger el sitio adecuado, realizar los diseños y construir un relleno sanitario para controlar y tratar las basuras producidas en la cabecera urbana.
3. Meta: construcción de un relleno sanitario adecuado para la cabecera urbana.
4. Plazo: Mediano Plazo (6 años)
5. Costo aproximado: \$200'000.000,00
6. Financiación: Municipio, \$ 60'000.000,00; Nación, \$ 140'000.000,00.

Proyecto para la Ejecución de un Plan Maestro de Alcantarillado Urbano.

1. Justificación: el actual sistema de alcantarillado requieren de una expansión de 16,04 kilómetros. Además, se debe construir una PTAR principal en la parte baja de la cabecera urbana.
2. Objetivo: ejecutar el plan maestro de alcantarillado y la construcción de la PTAR.
3. Meta: diseños y construcción del plan maestro de alcantarillado y la construcción de la PTAR.
4. Plazo: Mediano Plazo (6 años)
5. Costo aproximado: \$2.500'000.000,00
6. Financiación: Municipio \$ 750'000.000,00; Nación \$ 1.750'000.000,00

Proyecto para la Ejecución del Plan Maestro de Acueducto Urbano.

1. Justificación: el actual sistema de acueducto requiere de una expansión de 11,46 kilómetros.
2. Objetivo: ejecutar el plan maestro de acueducto urbano.
3. Meta: diseño y construcción del plan maestro de acueducto urbano.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$3.000'000.000,00
6. Financiación: Municipio \$ 1.000'000.000,00; Nación: \$ 2.000'000.000,00

Artículo 154. Programa de Vivienda de Interés Social. Se compone de dos proyectos: uno de identificación de la población más necesitada; y uno de Construcción de VIS dentro de las áreas definidas como de expansión urbana.

Proyecto de Vivienda de Interés Social.

1. Justificación: el crecimiento de la población urbana entre el 2002 y el 2012, implica que se demandarán alrededor de 554 unidades nuevas de vivienda nueva.
2. Objetivos: Evitar la construcción ilegal; apoyar el desarrollo de proyectos tendientes a cubrir la demanda de VIS que se requiere por efecto del crecimiento natural de la población; disminuir las condiciones de hacinamiento de las viviendas urbanas.
3. Metas: Construcción de 554 unidades de VIS.
4. Costo aproximado: \$4.432'000.000,00
5. Plazo: Largo plazo (10 años)

Artículo 165. Programa de Consolidación de Barrios Residenciales. Se compone de varios proyectos: de identificación de edificios patrimoniales o de valor cultural que requieran del apoyo del programa; de definición del conjunto de infraestructuras que deberán consolidarse; y de definición y recalificación de ejes y puntos de interés del espacio público. Entre estos se puede destacar:

Proyecto de Definición y Recalificación del Espacio Público en Barrios Residenciales.

1. Justificación. Los barrios más consolidados de la cabecera urbana requieren de espacios públicos adecuados que los revaloricen y ofrezcan mejores condiciones ambientales y espaciales de espacios públicos.
2. Objetivo: Recuperar y consolidar el espacio público de los Parques Central, Infantil y de la Iglesia.
3. Metas: Construir cerca de 2.000 m2 de andenes y de caminos de circulación peatonal y dotarlos del mobiliario urbano necesario.
4. Costo aproximado: \$60'000.000,00
5. Plazo: Mediano Plazo (6 años)

Artículo 166. Programa de Mejoramiento Integral. Se compone de proyectos dirigidos a dotar de infraestructura vial y de servicios públicos, y a dar apoyo técnico y financiero a la población urbana cuyas viviendas se encuentran en condiciones inadecuadas tanto en lo ambiental (higiénicas) como en lo espacial (construcciones deterioradas o incompletas).

Proyecto Urbano de Mejoramiento Integral.

1. Justificación: cerca de 455 viviendas (18%) de la cabecera se encuentran en condiciones precarias de habitabilidad a causa de su baja accesibilidad, sus estructuras precarias y su oferta deficitaria de sistemas de eliminación de aguas servidas y de residuos sólidos.

2. Objetivo: Dotar de las infraestructuras básicas y mejorar las condiciones higiénicas y espaciales de cerca de 455 unidades de vivienda.
3. Metas: Construir cerca 162.820 m² de vías urbanas, mantener cerca de 186.124 m² de vías urbanas y mejorar la construcción de cerca de 300 unidades de vivienda (dotación de sanitarios y mejoras a la estructura)
4. Costo aproximado: \$7.000.000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)

Artículo 167. Programa de Reasentamiento de Viviendas Urbanas. Se compone de proyectos destinados a reubicar las familias y unidades de vivienda que se encuentran localizadas en zonas de amenaza alta por deslizamientos, o que se han localizado en las áreas establecidas como de protección ambiental.

Proyecto de Reasentamiento.

1. Justificación: al determinarse los límites de las zonas de amenaza alta y las áreas de protección que hacen parte de la Estructura Ecológica Ambiental del Municipio, se hace necesario adelantar proyectos que permitan identificar y cuantificar la cantidad de viviendas urbanas que deberán ser reubicadas.
2. Objetivo: adelantar los estudios necesarios (incluyendo el estudio geotécnico) para identificar cuántas familias y viviendas deberán ser reubicadas a causa de su localización en áreas de altas amenazas ambientales o en áreas de protección.
3. Meta: documento sobre familias y viviendas a relocalizar y cuantificación de costos.
4. Costo aproximado: \$10.000.000,00
5. Plazo: Corto Plazo (1 año)

Parágrafo. Una vez adelantado el proyecto de identificación y cuantificación de viviendas y familias urbanas objeto de reubicación, se establecerá el plazo y el costo que implicaría el desarrollo de proyectos específicos y se incorporará al conjunto de proyectos que soportan el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Patía.

Artículo 168. Programa de Inventario, Documentación e Intervención. Se compone de proyectos destinados a identificar, clasificar y documentar el conjunto de predios urbanos construidos, por construir o que tengan algún valor patrimonial, así como el estado general de las construcciones o lotes urbanos y los tipos de intervenciones que requieran para mejorar el nivel de la calidad de la vida urbana.

Proyecto de Inventario, Documentación y Registro de Bienes Urbanos.

1. Justificación: la falta de información detallada y precisa sobre el estado general de los predios y construcciones que conforman la cabecera urbana, impide que se puedan realizar proyectos específicos de recuperación y conservación del espacio público, de conservación de los inmuebles con valor patrimonial, así como establecer los deberes tributarios y los mecanismos de cobro que puedan mejorar las condiciones municipales de recaudo de impuestos prediales.
2. Objetivo: inventariar y documentar la totalidad de los predios y construcciones con que cuenta la cabecera urbana, con miras a desarrollar una base de datos que permita definir proyectos de recuperación y conservación así como mejorar las condiciones de recaudo de los impuestos derivados de los derechos y deberes derivados de la propiedad urbana.
3. Meta: documento y base digital sobre predios y construcciones urbanas.
4. Costo aproximado: \$15.000.000,00
5. Plazo: Mediano Plazo (6 años)

Artículo 169. Programa de Reconstrucción y Ampliación de Equipamientos Existentes.

Se compone de proyectos que buscan requalificar y ampliar la oferta de algunos equipamientos urbanos existentes.

1. Justificación: las condiciones de oferta actual del palacio municipal, la plaza de mercado, el matadero municipal, la estación de bomberos y el hospital de primer nivel del municipio, requieren de ampliaciones y mejoras.
2. Objetivo: mejorar y ampliar las condiciones de oferta de algunos de los equipamientos urbanos existentes.

3. Meta: mejorar las condiciones ambientales y espaciales y ampliar la Galería Cubierta, lograr la reubicación del matadero municipal; adecuar las edificaciones del palacio municipal y realizar mantenimiento del centro cultural y biblioteca.
4. Costo aproximado: Ampliación Galería cubierta \$ 300'000.000,00; Reubicación Matadero Municipal \$ 50'000.000,00; Adecuación Palacio Municipal \$300'000.000,00; Mantenimiento y adecuación de Centro Cultural y Biblioteca \$ 50'000.000,00; un total de: 700'000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)
6. Financiación: Municipio \$ 210'000.000,00; Nación \$ 490'000.000,00

Artículo 170. Programa de Desarrollo Urbano. Se compone de proyectos que permitan desarrollar las áreas vacantes de la cabecera urbana así como las definidas como zonas de expansión urbana.

1. Justificación: la falta de áreas adecuadas para la expansión y el crecimiento urbano ha impedido que la cabecera urbana ofrezca alternativas de localización de nuevas actividades (vivienda, comercio, áreas dotacionales para recreación y equipamientos, espacio público, etc.) que permitan dinamizar la dinámica de desarrollo urbano.
2. Objetivo: Dotar de las infraestructuras, áreas dotacionales y equipamientos necesarios para desarrollar el casco urbano y reservar el suelo necesario para equipamientos.
3. Meta: Desarrollo compacto y adecuadamente dotado del casco urbano.
4. Costo aproximado: 5 hogares infantiles (1,5 has); 2 centros de día para la tercera edad (0,5 has); 3 centros de salud; 1 terminal de transporte; 51 aulas nuevas; 1 casa de la cultura; 12,0 has para parques; 0,43 has para polideportivos; 1 estación de bomberos = \$ 1.035'000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)

Parágrafo. Las áreas dotacionales y los equipamientos definidos en el presente artículo se podrán ajustar de acuerdo con los indicadores establecidos en el documento de formulación urbana y serán cada uno, en sí mismo o un proyecto que al ser precisado se incorporará al conjunto de proyectos que soportan el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Patía.

SUBTÍTULO II. PROGRAMAS DEL COMPONENTE RURAL.

Artículo 171. Programas del Componente Rural. Se dividen en: de Recuperación y Mejoramiento Ambiental; de Consolidación del Sistema Vial Rural; de Mejoramiento Integral; y de Resentamiento de Viviendas.

Artículo 172. Programas de Recuperación y Mejoramiento Ambiental. Se compone de proyectos que buscan recuperar, conservar y proteger aquellas porciones de territorio rural que tienen valor patrimonial por su condición de elementos principales de la estructura ecológica ambiental.

Proyecto de Recuperación de Áreas de Manejo Ambiental y de Cuencas Hídricas.

1. Justificación: las zonas definidas en el presente Acuerdo como Altamente Degradadas y de Cuencas Hídricas (Art 14), así como las de Manejo Ambiental (Art 15B), se encuentran en condiciones ambientales que requieren de una intervención integral por medio de acciones que permitan recuperar, conservar y proteger los elementos que las constituyen.
2. Objetivo: ofrecer mejores condiciones ambientales a los habitantes del municipio por medio de la concientización y de la identificación de proyectos de recuperación ambiental de áreas de protección ambiental y de cuencas hídricas.
3. Meta: mitigar la sequía.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$3.000'000.000,00 millones.
6. Financiación: Municipio, \$ 900'000.000,00; Comunidad, \$ 100'000.000,00; Nación, \$ 1.500'000.000,00; Cooperación Internacional: \$500'000.000,00.

Proyecto de capacitación y reforestación de microcuencas.

1. Justificación: la indiscriminada tala de bosques en el Municipio, la quema y otros factores, han incidido en agravar la problemática de sequía que sufre el Municipio, sobre todo en el sector Panamericano y con ello sufrir las consecuencias de perder las pocas fuentes de agua que existen.
2. Objetivo: Comprar lotes para reforestar y proteger las fuentes de agua, sobre todo la que abastece el Acueducto Regional y realizar campañas de educación en la comunidad para establecer los mecanismos de sembrar árboles nativos, crear incentivos para la reforestación y recuperación del medio ambiente.
3. Meta: reforestar las principales microcuencas de las áreas rurales del municipio.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$ 3.000'000.000,00
6. Financiación: Municipio, \$ 900'000.000,00; Comunidad, \$ 100'000.000,00; Nación, \$ 1.500'000.000,00; Cooperación Internacional: \$ 500'000.000,00.

Artículo 173. Programa de Ampliación y Recuperación de la Infraestructura del Sistema Vial y de Saneamiento Básico. Se compone de proyectos dirigidos a recuperar, mantener y construir los ejes de movilidad y de transporte rural (Art 147).

Proyecto de Apertura, Mantenimiento y Afirmando de Vías Rurales.

1. Justificación: en las áreas rurales se presenta un atraso significativo del desarrollo de la red vial rural.
2. Objetivo: abrir, mantener y afirmar las vías rurales que lo necesiten.
3. Meta: abrir 60 kms, mantener 196 kms y afirmar 40 kms de vía rurales.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$0.760'000.000,00
6. Financiación: Municipio: \$ 6.228'000.000,00; Nación: \$ 14.532'000.000,00

Proyecto de optimización de alcantarillados y manejo integral de los residuos sólidos en las áreas rurales.

1. Justificación: Cerca de las 4.500 viviendas que ocupan el área rural el 18% tiene pozo séptico, el 16% tiene letrinas y el 59% eliminan las aguas servidas a cielo abierto.
2. Objetivo: mejorar las condiciones de eliminación de aguas servidas en las viviendas rurales del municipio.
3. Meta: dotar de pozos sépticos y de sistemas de alcantarillado a 2.700 viviendas rurales.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$ 8.100'000.000,00
6. Financiación: Municipio, \$ 2.430'000.000,00; Nación, \$ 5.670'000.000,00.

Proyecto de construcción y recuperación de acueductos veredales.

1. Justificación: cerca de 2.200 viviendas rurales no cuentan con acueducto; la menor cobertura se presenta en los corregimientos de Patía, Méndez, El Placer, Santa Rosa Baja, La Mesa, Quebrada Oscura, Brisas, Don Alonso, Sachamates, Piedra Sentada, Sector Centro (El Bordo), Versailles y Guayabal.
2. Objetivo: mejorar las condiciones de abastecimiento de agua de las áreas rurales del Municipio.
3. Metas: ejecución de 15 proyectos de construcción y ampliación de redes de acueductos veredales para aumentar la cobertura a 2.200 viviendas.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$ 750'000.000,00
6. Financiación: Municipio, \$ 225'000.000,00; Comunidad, \$ 25'000.000,00; Nación, \$ 500'000.000,00.

Proyecto de Construcción y Ampliación de la Red Eléctrica del Área Rural.

1. Justificación: Existen en el Municipio varias veredas que no cuentan con el servicio de Energía y en otras el servicio es deficiente teniendo en cuenta que la población va aumentando y por lo tanto la capacidad instalada actualmente no alcanza a cubrir la demanda.
2. Objetivo: extensión de cerca de 5,83 km de red rural.
3. Meta: ampliar la cobertura de la red eléctrica rural.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$1.000'000.000,00
6. Financiación: Municipio, \$ 100'000.000,00; Comunidad, \$ 50'000000,00; Nación, \$ 850'000.000,00.

Artículo 174. Programa de Mejoramiento Integral para las Áreas Rurales. Se compone de proyectos dirigidos a dotar de mejores condiciones de vivienda, escenarios deportivos y de recreación y de mejoramiento, construcción y dotación de equipamientos de educación.

Proyecto de Mejoramiento de Vivienda Rural.

1. Justificación: las condiciones de la estructura de cerca del 50% de las viviendas del área rural se encuentran en alto grado de deterioro o en viviendas inadecuadas.
2. Objetivo: mejorar las condiciones habitacionales de la población rural.
3. Meta: mejorar las condiciones de habitabilidad de cerca de 3.400 viviendas del área rural.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$6.800'000.000,00
6. Financiación: Municipio \$ 2.000'000.000,00; Nación: \$ 4.800'000.000,00

Proyecto de Vivienda de Interés Social.

1. Justificación: a pesar de que, a partir de las proyecciones del DANE, se considera que en 10 años la población rural va a decrecer, se propone que se construyan por lo menos 250 unidades nuevas de VIS para las áreas rurales.
2. Objetivo: cubrir la demanda de la población nueva de las áreas rurales.
3. Meta: construir 250 unidades de VIS en el área rural.
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Costo aproximado: \$2.000'000.000,00
6. Financiación: Municipio \$ 600'000.000,00; Nación: \$ 1.400'000.000,00

Proyecto de construcción y mejoramiento de escenarios culturales, deportivos y recreativos en la zona rural.

1. Justificación: no se encuentra en las áreas rurales espacios de recreación adecuados.
2. Objetivo: Construcción de escenarios deportivos en áreas rurales.
3. Meta: construcción y mejoramiento de 20 escenarios deportivos y de recreación infantil.
4. Costo aproximado: \$250.000,00,00
5. Financiación: Municipio, \$ 230'000.000,00; Comunidad, \$ 20'000.000,00.
6. Plazo: Corto plazo (3 años)

Proyecto de construcción y dotaciones escolares rurales.

1. Justificación: Existen escuelas en el sector rural que adolecen de la falta de implementos didácticos y medios audiovisuales que impiden lograr un mejor desempeño de los estudiantes y mejorar la calidad educativa.
2. Objetivo: Mejorar las instalaciones educativas de las escuelas rurales y dotar a las mismas de materiales didácticos que fortalezcan la calidad educativa de las comunidades por medio de la ejecución de un proyecto por cabecera corregimental (un total de 23) de construcción, mejoramiento y dotación de escuelas y colegios veredales.
3. Metas: Mejorar y dotar las escuelas rurales que se consideren prioritarias.
4. Costo aproximado: \$1.150'000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)
6. Financiación: Municipio, \$ 350'000.000,00; Comunidad, \$ 50'000.000,00; Nación, \$ 750'000.000,00.

Proyecto de construcción, mejoramiento y ampliación de centros y puestos de salud en el sector rural.

1. Justificación: Existen deficiencia en la cobertura de centros y puesto de salud en el sector rural, y algunos de los que existen ofrecen en servicios en condiciones limitadas.
2. Objetivo: Mejorar las instalaciones de centros y puesto de salud en el sector rural.
3. Metas: Mejorar y ampliar 15 puesto de salud.
4. Costo aproximado: \$250'000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)
6. Financiación: Municipio, \$ 75'000.000,00; Nación, \$ 175'000.000,00.

Artículo 175. Programa de Reasentamiento de Viviendas Rurales. Se compone de proyectos destinados a reubicar las familias y unidades de vivienda que se encuentran localizadas en zonas de amenaza alta por deslizamientos, o que se han localizado en las áreas establecidas como de protección ambiental.

Proyecto de Reasentamiento.

1. Justificación: al determinarse los límites de las zonas de amenaza alta y las áreas de protección que hacen parte de la Estructura Ecológica Ambiental del Municipio, se hace necesario adelantar proyectos que permitan identificar y cuantificar la cantidad de viviendas rurales que deberán ser reubicadas.
2. Objetivo: adelantar los estudios necesarios (incluyendo estudio geotécnico en zonas de amenaza alta y media) para identificar cuántas familias y viviendas deberán ser reubicadas a causa de su localización en áreas de altas amenazas ambientales o en áreas de protección.
3. Meta: documento sobre familias y viviendas rurales a relocalizar y cuantificación de costos.
4. Costo aproximado: \$15'000.000,00
5. Plazo: Corto Plazo (1 año)

Parágrafo. Una vez adelantado el proyecto de identificación y cuantificación de viviendas y familias rurales objeto de reubicación, se establecerá el plazo y el costo que implicaría el desarrollo de proyectos específicos y se incorporarán al conjunto de proyectos que soportan el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Patía.

Artículo 176. Programa de Titulación de Tierras. Se compone de proyectos dirigidos a establecer condiciones claras de la posesión de la tierra en las áreas rurales.

Proyecto de Titulación de Tierras.

1. Justificación: en la mayor parte de las áreas rurales existen dificultades para establecer la tenencia de la tierra, requiriéndose un programa de legalización de la propiedad.
2. Objetivo: otorgar títulos de propiedad que permitan recobrar el impuesto predial rural en las áreas en las que no es clara la titulación.
3. Meta: establecer con precisión la posesión de la tierra en las áreas rurales.
4. Costo aproximado: \$750'000.000,00
5. Plazo: Mediano Plazo (5 años)
6. Financiación: Municipio, \$ 150'000.000,00; Comunidad: \$ 50'000.000,00; Nación, \$ 550'000.000,00.

Artículo 177. Programa de Infraestructura para el Desarrollo Rural. Se compone de proyectos dirigidos a la habilitación de tierras por medio de distritos de riego y a la ejecución del plan agropecuario municipal.

Proyecto de Distritos de Riego.

1. Justificación: a causa de la sequía regional dentro del municipio, se requiere de sistemas de suministro de agua para el desarrollo agropecuario.
2. Objetivo: diseñar y construir sistemas de irrigación para mejorar la capacidad de uso del suelo con potencial para la producción agrícola.

3. Meta: habilitar las zonas más deterioradas de la cuenca del río Patía para la producción agrícola.
4. Costo aproximado: \$10.000'000.000,00
5. Plazo: Largo Plazo (10 años)
6. Financiación: Municipio, \$ 3.000'000.000,00; Comunidad: \$ 500'000.000,00; Nación, \$ 6.500'000.000,00.

Proyecto para Ejecutar el Plan Agropecuario.

1. Justificación: El Municipio de Patía no posee un Plan Integral Agropecuario que le permita llegar a las comunidades y conocer la problemática del campo en lo que respecta al agro y que los campesinos sientan la presencia de la Administración en forma directa, para escuchar sus inquietudes y con ello buscar alternativas de solución a la problemática de sequía que adolece el Municipio.
2. Objetivo: Implementación de Plan Agropecuario, que busque alternativas para recuperar el suelo mediante campañas de diversificación de cultivos.
3. Costo aproximado: \$5.000'000.000,00
4. Plazo: Largo Plazo (10 años)
5. Financiación: Municipio, \$ 1.500'000.000,00; Nación y Cooperación Internacional: \$ 3.500'000.000,00.

SUBTÍTULO III. PROGRAMAS Y PROYECTOS A CORTO PLAZO.

Artículo 178. Programas y Proyectos a Corto Plazo. Estos proyectos responden a las prioridades identificadas en el documento de Formulación y para su financiación la administración municipal destinará los recursos económicos, técnicos y humanos disponibles y los recursos de diversa índole que se obtengan por gestiones que se adelanten ante entidades del orden nacional o de cooperación internacional. (Ver Tablas).

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 179. Definición. Se describen como instrumentos de gestión a aquellos que permiten al Municipio la realización eficaz de las acciones que llevarían a l cumplimiento de los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal. Entre estos se encuentran: los Instrumentos de Planeación y los Instrumentos de Financiación.

Artículo 180. Instrumentos de Planeación. Por medio de los cuales se autoriza a la Administración Local, la elaboración de **Planes Parciales** para los Centros Poblados que permitan caracterizar, diagnosticar y formular programas y proyectos mucho más precisos para ofrecer las condiciones necesarias para el desarrollo del Sistema de Asentamientos Humanos de Municipio de Patía.

Parágrafo. Una vez realizados los **Planes Parciales**, estos deberán ser aprobados por el Concejo Municipal como acuerdos, de manera que se incorporen los proyectos específicos que permitirían alcanzar los objetos que se propongan, al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Patía.

Artículo 181. Instrumentos de Financiación. Se consideran como tales aquellos instrumentos que permiten capturar recursos a la Administración Local derivados de la valorización o la generación de plusvalías de predios o bienes inmuebles de propiedad privada a causa del adelanto de obras de mejora o construcción de infraestructuras, dotaciones o espacio público.

Parágrafo. Se adoptan las definiciones que sobre participación en plusvalías establece el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

Artículo 182. Participación en Plusvalías. La Administración Municipal deberá establecer el cobro de por lo menos un 50% de la Plusvalía en predios o inmuebles urbanos que aumenten su valor a causa de la realización de obras de infraestructura, de dotación de áreas para la recreación o equipamientos colectivos, o de mejoramiento del espacio público.

Parágrafo. El Departamento de Tesorería debe establecer los mecanismos necesarios para recapturar el valor de las inversiones públicas realizadas.

Artículo 183. La Inversión de la Participación en Plusvalías. El orden de prioridades para la inversión de las cantidades captadas a causa de las plusvalías será:

1. Para la enajenación de bienes o para el pago de procesos de expropiación de predios destinados al uso público.
2. Para la financiación de programas de mejoramiento ambiental urbano.
3. Para la financiación de proyectos de ampliación o mejoramiento de las redes de servicios básicos.
4. Para la ejecución de obras de equipamientos colectivos.
5. Para la ejecución de obras de recuperación y mejoramiento del espacio público.

TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 184. Facultades. Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales, financieros y de contratación pertinente que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Patía, Cauca.

Artículo 185. Envíese copia del presente acuerdo a la Secretaría de Planeación del Departamento del Cauca, al Alcalde Municipal al Personero Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Cauca-CRC.

Artículo 186. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Patía, Departamento de Cauca, a los _____ () días del mes de _____ de 2003.