

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Página</b>
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	5
<b>SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN</b>	9
<b>PRIMERA PARTE</b>	
<b>OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES</b>	14
<b>CAPÍTULO I</b>	14
<b>COMPONENTE GENERAL</b>	
<b>SEGUNDA PARTE</b>	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	20
<b>CAPÍTULO II</b>	20
<b>TERRITORIO MUNICIPAL</b>	
<b>CAPÍTULO III</b>	24
<b>DIVISIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
<b>CAPÍTULO IV</b>	26
<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN</b>	
<b>TERCERA PARTE</b>	
<b>USO GENERAL DEL SUELO</b>	36
<b>CAPÍTULO V</b>	36
<b>USO DEL SUELO URBANO</b>	
<b>CAPÍTULO VI</b>	38
<b>USO DEL SUELO RURAL</b>	
<b>CAPÍTULO VII</b>	47
<b>USO PERMITIDO DEL SUELO URBANO</b>	
<b>CAPÍTULO VIII</b>	60
<b>USO PERMITIDO DEL SUELO RURAL</b>	
<b>CUARTA PARTE</b>	
<b>SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL</b>	67
<b>CAPÍTULO IX</b>	67
<b>SISTEMA VIAL MUNICIPAL</b>	
<b>CAPÍTULO X</b>	69
<b>SISTEMA VIAL URBANO</b>	
<b>CAPÍTULO XI</b>	72

**ALCALDIA MUNICIPAL**



<b>SISTEMA VIAL RURAL</b>	
<b>CAPÍTULO XII</b>	74
<b>SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>	
<b>QUINTA PARTE</b>	
<b>NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO</b>	83
<b>CAPÍTULO XIII</b>	83
<b>NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO XIV</b>	88
<b>NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS</b>	
<b>CAPÍTULO XV</b>	92
<b>PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
<b>CAPÍTULO XVI</b>	99
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES Y DE URBANIZACIONES</b>	
<b>CAPÍTULO XVII</b>	102
<b>SANCIONES</b>	
<b>CAPÍTULO XVIII</b>	104
<b>PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES</b>	
<b>SEXTA PARTE</b>	
<b>PLAN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO</b>	115
<b>CAPÍTULO XIX</b>	115
<b>DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO XX</b>	116
<b>DEFINICIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL</b>	
<b>CAPÍTULO XXI</b>	121
<b>COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO XXII</b>	124
<b>CREACIÓN DE INSTANCIAS O INSTITUCIONES PARA EL MANEJO Y CONTROL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL</b>	
<b>CAPÍTULO XXIII</b>	125
<b>DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS DUEÑOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES DE VALOR CULTURAL</b>	

**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

<b>CAPÍTULO XXIV</b>	126
<b>VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO XXV</b>	137
<b>REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS</b>	
<b>CAPÍTULO XXVI</b>	140
<b>COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN</b>	
<b>CAPÍTULO XXVII</b>	142
<b>DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL</b>	
<b>CAPÍTULO XXVIII</b>	144
<b>GLOSARIO MÍNIMO OFICIAL EN TÉRMINOS URBANO – ARQUITECTÓNICOS</b>	
<b>SEPTIMA PARTE</b>	
<b>ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	154
<b>EVALUACIÓN AL PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	156
<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	159
<b>CAPÍTULO XXIX</b>	165
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

La revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) de Balboa es un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1.997), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar aquellos contenidos del E.O.T. que dificultan o entorpecen la construcción efectiva del modelo de municipio formulado en los mismos. En este sentido, la revisión no debe entenderse como la formulación de un nuevo E.O.T., sino como el espacio estratégico para mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el esquema vigente, con el fin de optimizar los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.

En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1.997, se entenderá por Revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial la reconsideración general o parcial de sus objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que, como consecuencia del seguimiento y evaluación de su implementación frente a la evolución de las principales características del ordenamiento físico-territorial del municipio, suponga la reformulación completa del correspondiente plan, o la actualización o ajuste de sus contenidos de corto, mediano o largo plazo. La actual revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial de Balboa tiene un carácter general, por lo tanto se analizan todos y cada uno de los diferentes parámetros que lo conforman, para así determinar cuales de esos parámetros ameritan modificación y cuales permanecen invariables dentro de dicho esquema.

El E.O.T es la guía por excelencia para dirigir la inversión pública hacia fines específicos relacionados con el mejoramiento estructural y funcional del municipio. Los proyectos y actuaciones que establece para el corto plazo, deben quedar incluidos en el Programa de Ejecución correspondiente al Plan de Desarrollo de la administración de turno y son, en consecuencia, de obligatorio cumplimiento.

El espíritu de la Ley 388 es el de construir un instrumento con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales, los cuales hacen referencia principalmente a cinco grandes temas del ordenamiento: (1) los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo; (2) la estructura urbana y rural definida principalmente por las redes de transporte, vías, espacios públicos y servicios públicos; (3) el sistema de áreas de reserva definidas por su valor ambiental y paisajístico; (4) las zonas de amenaza y riesgo que puedan afectar a la población, y (5) la clasificación del suelo municipal, que implica el respeto por los perímetros establecidos.

El Ordenamiento Territorial se debe entender como el conjunto de acciones concertadas para la transformación, ocupación y utilización de los espacios geográficos buscando su desarrollo socioeconómico, teniendo en cuenta las necesidades e intereses de la población, las potencialidades del territorio considerado y la armonía con el medio ambiente.

Bien es sabido que el territorio brinda posibilidades para su ordenamiento y desarrollo sostenible, mediante la planificación de las formas de aprovechamiento y ocupación del mismo, basadas en el conocimiento que de él se tenga, así como de los objetivos de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

desarrollo propuestos. En el territorio municipal existen una serie de elementos o propiedades físicas que en su conjunto, conforman lo que podemos denominar “La oferta de bienes y servicios ambientales ó base natural de sustentación”; oferta que es necesario conocer para lograr una utilización sostenible de la misma. Pero también se presentan formas de aprovechamiento de esa oferta natural, que conocemos como la “Demanda social de bienes y servicios ambientales”, expresada en las diferentes actividades que el hombre desarrolla sobre el territorio, transformándolo y estructurándolo a lo largo de toda su evolución cultural, social, económica y tecnológica. Es precisamente en este intercambio entre las actividades humanas y los recursos naturales donde se presentan los conflictos del recurso y sus potencialidades.

La Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER), como instancia de aprobación y revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, ha venido desarrollando un proceso de seguimiento y evaluación de los temas ambientales que quedaron incorporados en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Balboa, reconociendo los problemas, vacíos e inconsistencias que presentan el Documento Técnico y el Proyecto de Acuerdo; los cuales deben ser objeto de cambios, precisiones y/o complemento, para ser considerados en los momentos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial que determina la ley. Es así como los Temas Ambientales CARDER para la revisión y ajuste de los diferentes Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios que conforman el Departamento de Risaralda, son una herramienta que la Corporación ha puesto a disposición, para llevar a cabo los ajustes necesarios en el tema estrictamente ambiental.

Los Temas Ambientales que fueron objeto de revisión corresponden a: suelos de protección, gestión integral del agua, amenaza y riesgo, espacio público, residuos sólidos, escombrera, clasificación del suelo y temas subregionales. A continuación se presenta de una manera somera los vacíos encontrados en cada uno de los temas que hacen parte del esquema municipal.

En el tema correspondiente a suelos de protección no existe una clasificación exacta de los mismos (Áreas Naturales Protegidas, Áreas Forestales Protectoras y Otros Suelos de Protección), ni se hace claridad sobre las políticas de intervención de estos suelos y los instrumentos de planeación, gestión y seguimiento.

En relación con el tema gestión integral del agua no se reconoce en un mapa las cuencas y microcuencas que abastecen los acueductos de la cabecera urbana, centro poblado y veredas; así mismo no se tienen datos estadísticos del número de usuarios por acueducto. Dado que el municipio de Balboa hace parte de la subregión II se hace necesario que se reconozcan los resultados del estudio de Ordenamiento de la Cuenca del Río Risaralda, realizado por CARDER-Canadá. Según el último estudio del IDEAM (2.003) el municipio presenta un Índice de Escasez Alto, por lo tanto se deben buscar fuentes alternas de abastecimiento de agua; en este mismo sentido el municipio de Balboa debe reconocer las recomendaciones sobre aguas subterráneas que determinó el estudio CARDER-Canadá sobre Ordenamiento de la Cuenca del Río Risaralda en el año 1.996. En saneamiento hídrico, el municipio no hace claridad en cuanto al tema de Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

El tema de amenaza y riesgo no hace relación a los resultados arrojados por la Actualización del Inventario de Viviendas Ubicadas en Zonas de Riesgo del Área urbana CARDER 2.006; esta actualización se constituye en el insumo fundamental para la toma de decisiones en el municipio. El esquema no cuenta con acciones, planes y estudios dirigidos a la consolidación del conocimiento sobre amenazas y riesgos, con énfasis en la obtención y actualización de mapas de zonificación de amenaza y riesgo tanto en áreas urbanas como rurales, de tal forma que permitan orientar adecuadamente los procesos de uso y ocupación del territorio y diseñar las acciones de prevención y mitigación de éstos fenómenos. Como el municipio de Balboa no tiene actualizada sus zonificaciones de amenaza y riesgo, para las áreas urbanas como rurales, se hace necesario que se adopten los estudios de “zonificación sísmica indicativa del municipio de Balboa, 2.002”, “susceptibilidad a deslizamientos para la zona rural, 2.002” y “base ambiental con énfasis en riegos, 2.001”, dichos estudios fueron realizados por la CARDER a través de la recopilación, análisis y síntesis bibliográfica sobre los riesgos generados por amenazas naturales: no obstante es primordial que en un futuro se realicen nuevos estudios encaminados a proporcionar datos que edifiquen una nueva base ambiental con énfasis en riesgos. En el esquema no se hace claridad sobre las medidas de intervención a realizar para las zonas catalogadas con clase de amenaza alta, moderada o baja. En la misma medida el Plan de Prevención de Desastres y Mitigación de Riesgos para el Municipio de Balboa, no ha sido adoptado ni reconocido dentro del esquema.

En el tema correspondiente a espacio público, no se define éste de acuerdo al Decreto 1504 de 1.998, ni tampoco el municipio cuenta con un inventario general de los elementos constitutivos y complementarios que hacen parte del espacio público.

Con relación al tema de residuos sólidos, Balboa debe elaborar y mantener actualizado un plan municipal para la gestión integral de residuos sólidos, de acuerdo con el Decreto 1713 de 2.002. Así mismo, en Balboa no existe escombrera municipal en una evidente violación de lo consagrado en la resolución 541 de 1.994 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, lo cual prevé que el municipio debe seleccionar sitios para la disposición final de escombros y materiales de construcción sobrantes provenientes de las obras civiles públicas o privadas.

En el tema de clasificación del suelo hace falta una verificación exhaustiva de cada uno de los elementos que lo conforman y en lo concerniente al tema de temas subregionales, se deben plantear acciones conjuntas entre municipios como una alternativa para la solución de los conflictos ambientales y la formulación de proyectos integrales.

Las falencias de un ordenamiento ambiental territorial, las prácticas inadecuadas del manejo, el aprovechamiento de los recursos naturales y la problemática socioeconómica, han traído como consecuencia un desequilibrio ambiental en el municipio, reflejado en la reducción de los niveles de productividad de sus suelos, reducción en los caudales de agua, problemas erosivos, inundaciones y afectación de la salud humana. Entre los principales problemas relacionados con los procesos de ocupación y uso del territorio se identifican:

- Asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.
- Desordenado crecimiento urbano.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Migración de la población por falta de oportunidades.
- Nueva ocupación de áreas de alto valor ecosistémico y cultural.
- Deterioro y disminución de la oferta hídrica.
- Baja productividad e inadecuado uso del suelo.

Por lo anterior, debemos propender por una distribución más equitativa de los beneficios: mayores ingresos y mejor calidad de vida deben ser obtenidos de un mejor uso de los ecosistemas, esperando que estos lleguen a la comunidad y que los beneficios indirectos puedan continuar con el menor deterioro posible. Así mismo, las comunidades locales deben participar en la toma de decisiones que los afecten en forma directa, por lo tanto se deben integrar los habitantes al desarrollo del territorio, en los diferentes niveles: rurales, urbanos, regionales, económicos, sociales y políticos, bajo parámetros de calidad de vida, sostenibilidad del desarrollo y avance en las oportunidades como componente esencial para el futuro de Balboa.

Debemos pues, continuar trabajando por una región más segura, productiva y equitativa, y transformando el Ordenamiento Territorial en un pacto ciudadano que permita contribuir a la construcción del municipio en condiciones de convivencia pacífica y de desarrollo sostenible. El Ordenamiento Territorial se ha entendido como la estrategia de planificación mejor opcionada para manejar de manera holística los componentes del desarrollo integral de una sociedad en la ruta de la sostenibilidad. Este ordenamiento facilita el análisis y toma de decisiones desde una perspectiva ambiental, dándole sentido y especificidad al territorio. Hacia el futuro, el reto consiste en asumir el Ordenamiento Territorial como un ejercicio permanente que involucre orgánicamente a sus actores, puesto al servicio de las decisiones políticas cada vez con un mayor grado de legitimidad.



## SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Según el Artículo 28 de la Ley 388 de 1.997, los Planes de Ordenamiento Territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos en concordancia con los siguientes parámetros:

- El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres periodos constitucionales de las administraciones municipales.
- Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos periodos constitucionales de las administraciones municipales.
- Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal.

Según lo anterior el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Balboa se encuentra en la fase de mediano plazo, por lo tanto se debe hacer referencia al grado de ejecución de las acciones planteadas en su Programa de Ejecución, el cual fue aprobado en el año 2.000. En este sentido, las modificaciones o ajustes a tener en cuenta tienen que ver con la reestructuración del Programa de Ejecución anterior y la implementación de un nuevo Programa para el mediano y largo plazo.

En la séptima parte de este acuerdo se realiza una evaluación al Programa de Ejecución anterior, donde se hace un seguimiento de cada uno de los proyectos que hacen parte de los siete programas que lo componen. Es así como para la realización de cada proyecto se ha determinado en un inicio un tiempo de ejecución (corto, mediano y largo plazo) y dado que el tiempo de la actual revisión hace parte del segundo periodo administrativo (mediano plazo del esquema), los proyectos que fueron determinados para realizarse en el corto plazo ya deberían de estar concluidos, por lo tanto los proyectos destinados al corto plazo que aún no se han ejecutado deben ser prioritarios para su realización en el actual periodo administrativo. En este orden de ideas, cada proyecto es analizado, haciendo la observación de si se ejecutó, no se ejecutó, se viene ejecutando, a la fecha no se ha dado inicio, etc.

Posterior a la evaluación del Programa de Ejecución anterior, se establece un nuevo programa teniendo en cuenta las observaciones antes anotadas. Es así como los proyectos que ya fueron ejecutados son excluidos del programa, como también los proyectos que su realización es inconcebible (por ejemplo proyecto de mejoramiento y rehabilitación de centros de salud rurales, irrealizable por que en la actualidad estos centros fueron suspendidos). Es de aclarar que en el nuevo programa de ejecución se ha incluido un programa adicional denominado "Balboa, municipio seguro para sus habitantes".

De otra parte la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER), como instancia de aprobación y revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, ha venido

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

desarrollando en el municipio, un proceso de seguimiento y evaluación de los temas ambientales que quedaron incorporados en éste instrumento de planeación, buscando valorar el grado de implementación de los compromisos que quedaron establecidos en el acta de concertación por el cual fue aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Balboa.

Durante el proceso de concertación la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER) realizó observaciones y recomendaciones sobre aspectos exclusivamente ambientales del esquema, los cuales serán analizados a continuación:

En el tema de delimitación de las áreas naturales protegidas, el esquema ratifica la creación del Parque Municipal Natural Alto del Rey, declarado por medio del acuerdo municipal No 060 del 30 de Agosto de 1.996. Con el fin de garantizar la sostenibilidad ambiental y social de la zona, así como la adecuada aplicación de la reglamentación, el municipio se comprometió a elaborar el respectivo Plan de Manejo, cumpliendo con dicho compromiso al adoptarse el Plan mediante acuerdo No 016 del 28 de Agosto de 2.001. El Plan de Manejo se concertó con todos los actores tanto oficiales como particulares que intervienen en las actividades socioeconómicas que se desarrollan en cada una de las zonas del parque y en función de los objetivos ambientales que se quieren lograr aplicando los principios básicos del Ordenamiento Territorial.

En lo concerniente a la delimitación de áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales para el suelo urbano, el esquema retoma con base en los mapas morfométrico (pendientes) mapa de procesos erosivos y mapa de formaciones superficiales, la siguiente zonificación: zona de bajo riesgo (Planta de Tratamiento, zonas aledañas a la Plaza Principal, Plaza Villanueva, parte alta Pueblo Nuevo, Jardín Botánico y el sector de la Tribuna), zona de riesgo moderado (sector entre calles 8ª y 7ª con carreras 8ª y 6ª, sector de Brisas y zonas aledañas al edificio del Comité de Cafeteros), zona de riesgo alto (Quebrada la Eme, Barrio Obrero, Avenida 30 de Abril, Barrio La Cruz, Calle del Medio, cancha de baloncesto edificio del Comité de Cafeteros, sector del Hospital, sector de TELECOM, parte Norte de la Plaza Villanueva, Quebrada Caquetá, Escuela Antonio Nariño y carretera que conduce del Parque Villanueva a la Tribuna) y zona de riesgo muy alto (sector Barrio La Cruz y sector Noroccidental del Barrio Pueblo Nuevo). Es de aclarar que durante la revisión del presente esquema, el mapa de zonificación en riesgos a adoptar es el establecido por el estudio “Base Ambiental con Énfasis en Riesgos del Municipio de Balboa, CARDER 2.001”. La Actualización del Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Área Urbana CARDER 2.006 arrojó los siguientes resultados: 118 viviendas en riesgo, distribuidas así. Sector La Eme (7), Ladera Noroccidental (21), Sector Hospital (37), Sector La Tribuna (17), Pueblo Nuevo (16) y La Cruz (20). De la totalidad de las viviendas ubicadas en riesgo, 51 se catalogan con riesgo no mitigable, 65 con riesgo mitigable y 2 con riesgo aceptable.

En lo relacionado con el plan maestro de servicios públicos, para garantizar en el futuro la adecuada prestación de los servicios de agua potable y saneamiento hídrico en la cabecera municipal y la zona de expansión, se concertó que el municipio debe realizar en el corto plazo la formulación del Plan Maestro de Alcantarillado que incluya hasta el tratamiento de las aguas residuales y a mediano plazo contratar y ejecutar el respectivo Plan Maestro, una vez se cuente con el aval de la autoridad ambiental, para lo cual se

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

tendrán en cuenta los términos de referencia entregados por la CARDER. En este aspecto la formulación del Plan Maestro de Alcantarillado que incluya hasta el tratamiento de las aguas residuales, determinado para el corto plazo, fue llevado a cabo en el año 2.001; por otra parte la contratación y ejecución del respectivo Plan pronosticado para el mediano plazo, aún no se ha realizado.

En cuanto al manejo de residuos sólidos el Plan propone en el corto plazo el diseño y ejecución de un Plan Integral de Manejo de Residuos Sólidos que incluya separación, recolección y reciclaje. En este sentido el municipio no cumplió con su prometido de elaborar dicho plan en el corto plazo, sin embargo es de resaltar que en la presente administración se adelantan los estudios de Manejo de Residuos Sólidos, cuyos resultados son esperados en la actualidad.

Igualmente se propone para el corto plazo optimizar la disposición final de los residuos en el lote del relleno sanitario localizado en la vía al municipio de La Celia, adicionalmente realizar una evaluación de la vida útil del lote, con el fin de determinar si es necesario definir un nuevo sitio para disponer los desechos en el mediano plazo. Las dos actividades antes mencionadas no fueron llevadas a cabo, sin embargo el municipio espera los resultados del estudio (Plan Integral de Residuos Sólidos) para determinar que es lo más conveniente para Balboa en lo relacionado al tema del relleno sanitario.

El municipio en el corto plazo realizó algunas mejoras en el matadero, tendientes a dar un manejo adecuado a los residuos sólidos y líquidos que se generan tanto en los corrales como en el proceso de sacrificio de animales.

Por último ya que el esquema fue previamente concertado con la autoridad ambiental, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental para adelantar las siguientes actuaciones urbanísticas:

- Loteo, parcelación, división, subdivisión de predios, construcción de condominios o conjuntos habitacionales, oficinas y centros comerciales.
- Hospitales.
- Cementerios.
- Centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos.
- Sistemas de transporte masivo.
- Construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga.

En los casos excluidos de la anterior enumeración como es en particular la ejecución de obras públicas de la red vial, se tendrá que obtener la correspondiente licencia ambiental.

## **ACUERDO No. 40 Diciembre 27 de 2006**

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

El Concejo Municipal de BALBOA, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, la Ley 99 de 1.993, los Artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1.994, el Artículo 41 de la Ley 152 de 1.994, la Ley 388 de 1.997 y el Decreto 879 de 1.998

### **CONSIDERANDO**

- Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios (Art. 311) y regular los usos del suelo (Art. 313).
- Que la Ley 152 de 1.994 (Art. 41) prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial.
- Que la Ley 99 de 1.993 (Art. 65 – 68) establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre Ordenamiento Territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.
- Que la Ley 388 de 1.997, que modifica la Ley 9 de 1.989, establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.
- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio; prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.
- Que los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios como el Plan Vial, el Plan de Gestión Ambiental, los Planes de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Servicios Públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la Administración Municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.

- Que la primera parte del presente Acuerdo hace referencia a los aspectos generales del Ordenamiento Territorial como son los principios del E.O.T. y los Objetivos, Estrategias y Acciones buscados para los componentes General, Urbano y Rural; la segunda parte, se ocupa de la Clasificación del Suelo Municipal de acuerdo a la visión o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal.
- La tercera parte se refiere a los Usos Generales del Suelo, mientras que la cuarta parte hace mención de los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal, es decir la descripción de los sistemas Vial, de Transporte, Espacios Públicos, Equipamientos Colectivos y Vivienda, en armonía con el sistema ambiental. La quinta parte define la Normatividad de Usos del Suelo y la sexta parte precisa los Planes para la Protección del Patrimonio Arquitectónico.
- Por último, la séptima parte adopta el Programa de Ejecución para la vigencia del segundo periodo administrativo del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1.** ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Adoptar la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Balboa, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo el Diagnóstico del Territorio, los mapas y Anexos a los cuales se hace referencia.

## PRIMERA PARTE

### OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES

#### CAPÍTULO I COMPONENTE GENERAL

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

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

**ARTÍCULO 4.** REVISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial es un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1,997), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar aquellos contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial que dificultan o entorpecen la construcción efectiva del modelo de municipio formulado en los mismos.

**ARTÍCULO 5.** PRINCIPIOS DEL ESQUEMA BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. La gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los principios de:

- Balboa: Centro turístico y Agroindustrial con sostenibilidad ambiental y productiva.
- Balboa: Municipio con ventajas comparativas y competitivas en el contexto regional.
- Balboa: Municipio con gente visionaria, capaz de construir y desarrollar un mejor futuro.

**ARTÍCULO 6.** OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá el proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

**OBJETIVO 1.** Fomentar el aprovechamiento de las condiciones arquitectónicas, paisajísticas y ecológicas con fines turísticos.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Estrategia 1. Recuperar las fachadas de las viviendas del municipio con criterios arquitectónicos autóctonos de la región, prevaleciendo la utilización de materiales livianos con el fin de evitar el sobrepeso en la ladera.

Acciones estratégicas

- Reglamentar la construcción de viviendas, teniendo en cuenta criterios arquitectónicos y materiales apropiados.
- Realizar campañas de embellecimiento de fachadas posteriores de las viviendas que se ubican en la parte oriental del municipio, las que a su vez conforman la parte visible desde la vía secundaria Cachipay - Balboa.
- Mejorar las condiciones del equipamiento existente y construir miradores o terrazas públicas complementados con los servicios turísticos necesarios.

Estrategia 2. Creación y desarrollo de rutas turísticas para el aprovechamiento paisajístico de la región.

Acciones estratégicas

- Las vías consideradas como paisajísticas que vinculen al municipio de Balboa son las siguientes:
  - Vía Balboa - Tambores - Cruces - Panorama.
  - Vía peatonal calle 10ª zona urbana.
  - CORREDOR TURÍSTICO REGIONAL: Pereira – La Virginia – Apía – Pueblo Rico – Santa Cecilia.
- Mejorar y optimizar el estado de las vías clasificadas como paisajísticas en el municipio.
- Construir miradores en el recorrido de las rutas paisajísticas, en los cuales se ofrezcan los servicios turísticos esenciales.
- Proteger con barreras vivas de árboles típicos de la región, los corredores paisajísticos del municipio.
- Divulgar a nivel departamental, regional y nacional la oferta turística del municipio.

Estrategia 3. Fomentar una Conciencia Ambiental en los pobladores y visitantes del municipio de Balboa.

Acciones estratégicas

- Establecer un sitio de información ecoturística.
- Preservar y adecuar los diferentes atractivos ecológicos (parque municipal natural, ecosistemas estratégicos y jardín botánico) para el ecoturismo.
- Promover la creación y operativización de grupos ecológicos que dinamicen el proceso ecoturístico en el municipio, al igual que el fortalecimiento de los ya existentes.

**OBJETIVO 2.** Fomentar y dinamizar la actividad productiva del municipio con criterios de sostenibilidad ambiental.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Estrategia. Identificar la aptitud del suelo urbano y rural para su uso, aprovechando sus ventajas potenciales y teniendo en cuenta las restricciones.

Acciones estratégicas

- Zona urbana
  - Utilizar las zonas de protección y conservación de la zona urbana para programas de recreación activa y pasiva. Es de aclarar que no todas las zonas de protección y conservación sirven para recreación activa o pasiva, esto se puede dar solo si las condiciones de Amenaza o Riesgo lo permiten; este es el caso de las Zonas de Protección de Corrientes Hídricas, donde no se permite ninguna actividad de recreación activa.
- Zona rural
  - Capacitar al campesino productor balboense como “gerente de empresa”.
  - Desarrollar proyectos agropecuarios y agroindustriales de acuerdo a las directrices del Plan Agropecuario creando una relación directa con otros municipios, con la región y con la Ecorregión del Eje Cafetero.
  - Reglamentar la zona agroindustrial Cachipay como centro de recepción y transformación de productos de la región.
  - Construir la infraestructura de servicios y el equipamiento necesario para el desarrollo de la zona Agroindustrial Cachipay.
  - Definir centros de trueque y acopio de productos agropecuarios para dinamizar la comercialización y la actividad económica de los productores.
  - Promover en el mediano y largo plazo la producción limpia y la agricultura orgánica.

**OBJETIVO 3.** Recuperar y mejorar las condiciones ambientales de las diferentes zonas estratégicas como elemento fundamental de vida para un desarrollo sostenible.

Estrategia 1. Impedir asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.

Acciones estratégicas

- Reglamentar toda la actividad de la construcción en el municipio de acuerdo con los criterios geoambientales, aplicando la zonificación de riesgos en el municipio.
- Crear un sistema municipal para el monitoreo y control de zonas de riesgo y amenaza.
- Para zonas con amenaza alta se deben emprender las siguientes medidas de intervención, que son complementarias entre sí, y por lo tanto deben cumplirse en su totalidad, y en el siguiente orden:
  - Reconocerlas como suelos de protección e incorporarlas al sistema de espacios públicos del municipio.
  - Posibilitar el uso complementario de redes de servicios públicos y recreación pasiva, sólo si el tipo y grado de amenaza lo permite, definiéndoles restricciones específicas.
  - Determinar estrategias de manejo, conservación y control.
- Para zonas con niveles de amenaza moderada se deben emprender las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son complementarias entre sí:
  - Intervención de la amenaza por medio de acciones u obras tales como estabilización, control hidrológico, etc.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Diseño de estrategias, restricciones y condicionamientos para futuros desarrollos urbanísticos y/o de infraestructura.
- Para zonas con niveles de amenaza baja se deben emprender las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son complementarias entre sí:
  - Definir estrategias de desarrollo que no alteren negativamente sus condiciones actuales.

Estrategia 2. Orientar las obras de infraestructura, equipamientos y estudios que faciliten la adecuación de los suelos para la localización de viviendas en áreas de consolidación y renovación urbana (sector Pueblo Nuevo) y de expansión.

Acciones estratégicas

- Reglamentar dentro del área de consolidación y renovación urbana las zonas que requieren tratamiento para su adecuación.
- Reglamentar la ubicación de los asentamientos humanos, la infraestructura y equipamiento y las actividades socioeconómicas en las zonas de renovación y consolidación urbana y de expansión, de acuerdo con la aptitud y potencialidad del suelo.
- Formulación y gestión de planes de vivienda de interés social y de reubicación de asentamientos en el suelo urbano.
- Estudios de suelos en áreas de consolidación y renovación urbana y de expansión.
- Diseños de la infraestructura a implementar dentro del área de consolidación.
- Construcción de parques e infraestructura de aprovechamiento público en zonas de renovación y consolidación urbana.
- Construcción de obras de rehabilitación de redes domiciliarias.

Estrategia 3. Definir acciones para la conservación y protección de los Suelos de Protección.

Acciones estratégicas

- Clasificar dentro de las áreas de protección y áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio, las siguientes:
  - Área Natural Protegida Parque Municipal Natural Alto del Rey.
  - Suelo de Protección de Interés Paisajístico Bellavista.
  - Suelo de Protección de Interés Paisajístico Alto de La Burra.
  - Suelo de Protección de Interés Paisajístico Las Placas.
  - Áreas Forestales Protectoras de corrientes hídricas.
  - Suelos de Protección para la Protección de la Biodiversidad: Jardín Botánico Anturio Negro, relictos de bosque secundario y guaduales.
- Coordinar con las instituciones ambientales el manejo integral de los recursos naturales y la ejecución de programas para su conservación y protección.
- Adquisición de predios.
- Regulación de áreas de protección y amortiguación.
- Construcción de infraestructura para el fomento y desarrollo del ecoturismo.
- Elaboración e implementación de planes de manejo.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Estrategia 4. Recuperar y proteger las diferentes fuentes abastecedoras de los acueductos comunitarios y el municipal, e identificar y conservar fuentes alternas para el suministro de agua.

Acciones estratégicas

- Realizar un estudio con prioridad a corto plazo, para identificar fuentes alternas de abastecimiento de agua potable para el área urbana de Balboa.
- Fomentar a través de concursos la recuperación, conservación y protección de las fuentes abastecedoras de agua para acueductos.
- Efectuar programas de conservación y protección de las microcuencas priorizadas según estudio "Inventario y priorización de microcuencas para la planificación ambiental, 1996" realizado por la CARDER (La Mancha, La Eme – Cristales, Cuba - Tabor, cuenca media del río Cañaveral y La Cascada).

**OBJETIVO 4.** Establecer un desarrollo territorial entre la zona urbana y rural, basados en los vínculos espaciales que permitan la relación funcional entre el municipio a nivel interno, externo y regional.

Estrategia 1. Definir la zona donde funcionará el centro agroindustrial, poblacional, de comercio y servicios Cachipay y los servicios básicos para su desarrollo.

Acciones estratégicas

- Definir y localizar mediante estudios técnicos la zona agroindustrial, poblacional, de comercio y servicios Cachipay y/o Cañaveral.
- Adelantar con el apoyo departamental y nacional la construcción de la infraestructura de servicios y equipamiento para el desarrollo de la zona agroindustrial, poblacional, de comercio y servicios Cachipay.

Estrategia 2. Mejorar y adecuar los ejes viales y el transporte al interior del municipio con el fin de vincular la cabecera municipal con los polos de desarrollo rural y el centro agroindustrial, poblacional, de comercio y servicios Cachipay y/o Cañaveral.

Acciones estratégicas

- Trabajar conjuntamente con el departamento y los demás entes de desarrollo vial, en el adelanto de un plan vial jerarquizado para el municipio (*ver mapa Equipamiento Rural, componente vial*), que vincule los ejes de desarrollo del municipio y a éste con el contexto vial regional.
- Efectuar el mantenimiento, construcción de obras de arte, mejoramiento y señalización de las vías veredales.

Estrategia 3. Posicionar al municipio como centro de desarrollo tecnológico y competitivo en el contexto de la región occidental integrado al pacífico.

Acciones estratégicas

- Promover procesos de transferencia de tecnología para los procesos agropecuarios y agroindustriales en el municipio.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Fomentar la utilización del territorio municipal para planes de integración y armonización del desarrollo de la región occidental en dirección al pacífico.
- Proyectar y construir la infraestructura y equipamiento necesarios en la zona urbana y rural del municipio para mejorar las condiciones de competitividad.

**OBJETIVO 5.** Constituir el espacio público en el principal elemento ordenador del territorio de Balboa.

Estrategia. Motivar la conservación del espacio público procurando la armonía en el diseño para el bienestar de los balboenses.

Acciones estratégicas

- Generar nuevos espacios públicos.
- Mejorar los que existen.
- Articular adecuadamente el espacio público para lograr su accesibilidad, disfrute e integración.

**OBJETIVO 6.** Contar con balboenses capaces y creativos que construyan y desarrollen un mejor futuro.

Estrategia. Mejorar la capacidad intelectual y creativa de los balboenses forjadores del desarrollo futuro del municipio.

Acciones estratégicas

- Capacitar y asesorar a la Administración, al Concejo Municipal y a los demás entes que participen en el desarrollo municipal en temas de planificación y Ordenamiento Territorial.
- Integración de las instituciones ambientales existentes al interior de los procesos educativos.
- Capacitar y motivar a los balboenses en la generación y gestión de empresa.
- Promover la organización de las comunidades en pro de lograr objetivos comunes de desarrollo integral.
- Promover intercambios de experiencias exitosas (benchmarking) en temas de desarrollo municipal, tales como: desarrollo institucional, producción agropecuaria, agroindustria, desarrollo tecnológico, etc.
- Organizar y dinamizar un centro de pensamiento orientado al desarrollo intelectual, tecnológico, económico y social del municipio.
- Recuperar las escuelas de formación artística en el municipio e incentivar la cultura de nuestras tradiciones folclóricas.

## SEGUNDA PARTE

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO II

#### TERRITORIO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 7. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.** El municipio de Balboa cuenta con una extensión total de 12.054,9 Has de las cuales 12.030.8 Has hacen parte de la zona rural y las restantes 24.1 Has de la urbana. Los límites del municipio son los siguientes (Ordenanza N° 035 del 24 de Diciembre de 1.975 de la Asamblea Departamental del Risaralda):

- A. CON EL MUNICIPIO DE SANTUARIO. Partiendo de la desembocadura de la quebrada El Buey al río Totuí, lugar de confluencia de los municipios de Santuario, La Celia y Balboa, junto al camino que viene de la cuchilla de Las Plumas y que continua hacia la escuela Las Brisas. Se sigue por el río Totuí aguas abajo hasta su desembocadura en el río Risaralda, lugar de concurso de los municipios de La Virginia, Santuario y Balboa.
- B. CON EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA. Partiendo de la desembocadura del río Totuí al río Risaralda, lugar de concurso de los municipios de Santuario, La Virginia y Balboa. Se sigue por el río Risaralda aguas abajo hasta la desembocadura al río Cauca, lugar de afluencia para los municipios de La Virginia, Pereira y Balboa.
- C. CON EL MUNICIPIO DE PEREIRA. Partiendo de la congruencia del río Cañaverál con el río Cauca, lugar de concurso de los municipios de Pereira, Balboa y el departamento del Valle; se sigue por el río Cauca aguas abajo hasta la desembocadura del río Risaralda a éste; lugar de afluencia de los municipios de Pereira, La Virginia y Balboa.
- D. CON EL DEPARTAMENTO DEL VALLE. Partiendo de la desembocadura del río Monos al río Cañaverál, punto de congruencia de los municipios de La Celia, Balboa y el departamento del Valle; se sigue aguas abajo por éste último hasta encontrar su desembocadura al río Cauca, punto de encuentro del departamento del Valle y los municipios de Pereira y Balboa.
- E. CON EL MUNICIPIO DE LA CELIA. Partiendo de la desembocadura del río Monos al río Cañaverál, lugar de concurso de los municipios de La Celia, Balboa y el departamento del Valle. Se sigue por el río Monos aguas arriba hasta donde desemboca la quebrada La Sirena; se sigue por ésta aguas arriba hasta su nacimiento; de aquí hasta encontrar el pozo (antiguamente conocido como laguna de Alejandría al pie de la carretera que va de Balboa a La Celia); se atraviesa la carretera hasta llegar a la quebrada Alejandría. Continuando por ésta última quebrada aguas abajo hasta su desembocadura al río Totuí y por éste aguas abajo hasta encontrar la

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

desembocadura de la quebrada El Buey, lugar de confluencia de los municipios de La Celia, Santuario y Balboa, lugar de partida.

**ARTÍCULO 8. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.** El territorio del Municipio de Balboa se clasifica en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural, Suelo Sub-Urbano y Suelo de Protección. Todos estos se zonifican de acuerdo a sus características de uso, como se detalla a continuación.

**ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.** El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Esquema de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Hacen parte de esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El área que conforma el Suelo Urbano está demarcada por el perímetro respectivo y podrá incluir los Centros Poblados siempre y cuando cuente con los servicios públicos domiciliarios; en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitarios.

**DELIMITACIÓN.** El suelo urbano de la cabecera municipal de Balboa se encuentra delimitado por el perímetro cuyos límites se establecen a continuación (*ver mapa: perímetro urbano. Acuerdo Municipal N° 033 de Octubre 3 de 1.984*)

- A. **POR EL NORTE.** A partir del cementerio y a una distancia de 30 mts del eje de la vía en sentido Nor-oriente, hasta encontrar el cruce con la vía que conduce al municipio de La Virginia, desciende en sentido Occidente y paralela a esta vía a una distancia de 60 mts. Se cruza con un ángulo de 90 grados, hasta encontrar la Quebrada La Eme. Se continúa sobre esta quebrada en sentido Oeste - Este hasta cruzarse con una línea imaginaria a 100 mts, de la carta catastral No. 10.
- B. **POR EL ORIENTE.** A partir del punto anterior y en dirección Norte - Sur hasta cruzarse con una línea paralela imaginaria trazada a 100 mts de la carta catastral No. 10, por el lado Sur. Se continúa por esta línea hasta una distancia de 100 mts, de la carta catastral No. 013. A partir de este punto se continúa sobre una línea imaginaria en el sentido Norte - Sur, hasta una distancia de 20 mts de la carta catastral No. 022. Se continúa paralela a la cañada del antiguo matadero. Sobre esta cañada hasta una línea imaginaria trazada a 20 mts de la carta catastral No. 034. A partir de este punto y paralela al límite Nor - oriente de esta carta. Se continúa, hasta encontrar la calle 1ª proyecto.
- C. **POR EL SUR.** A partir del cruce de una línea imaginaria paralela trazada a 20 mts del eje de la carrera 3ª que parte de la calle 1ª. Proyecto hasta el cruce de la carta catastral No. 044. Se continúa por el límite Sur de las cartas catastrales Nos. 044 y

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

043, hasta encontrar el actual cerco de la carrera 3ª. Sobre este cerco en sentido Este - Oeste hasta una distancia de 20 mts de la carta catastral No. 043.

- D. POR EL SUR - ORIENTE. A partir del punto anterior y en sentido Norte - Sur sobre una línea imaginaria trazada a 20 mts de las cartas catastrales No. 043 y 045, sobre esta margen se continúa a una distancia de 20 mts de la vía que conduce a la vereda Tambores, hasta encontrar el Centro de Promoción Campesina carrera 1ª proyecto. Se continúa en sentido Este - Oeste sobre la carrera 1ª proyecto, hasta encontrar la carretera que viene de la vereda El Chuscal.
- E. POR EL SUR - OCCIDENTE. A partir del punto anterior y en sentido Sur - Norte pasando por la subestación de la CHEC en línea recta hasta la Quebrada La Gloria. Se desciende por esta quebrada hasta encontrar la carretera que va para la vereda Tambores. Se continúa por una línea imaginaria trazada a 20 mts del eje de esta carretera (incluyendo el centro de bienestar del anciano) hasta encontrar la carrera 2ª del proyecto.
- F. POR EL OCCIDENTE. A partir del punto anterior sobre una línea imaginaria trazada a 20 mts de los límites Occidentales de las cartas catastrales No. 046, 035, 024, 023, 018, 014, 011 y 006. Se continúa en esta misma forma hasta la Quebrada La Eme. Se continúa en el sentido Sur - Norte, sobre una línea imaginaria paralela a 20 mts del eje de la carretera que conduce al municipio de La Celia ó calle 10ª proyecto, hasta el cementerio, punto de partida.

**PARÁGRAFO.** El perímetro urbano debe ser modificado por la Alcaldía Municipal, con el fin de actualizar la cartografía de la cabecera y ajustar las coordenadas de acuerdo a la localización de la red de servicios públicos vigente. Si requiere apoyo técnico y financiero, el municipio puede gestionar con el IGAC y/o Planeación Departamental.

**ARTÍCULO 10. BARRIOS.** Para mejorar la organización urbana y distribuir armónicamente la población y el equipamiento, la zona urbana está integrada por 5 barrios, cuyos límites se describen a continuación:

- A. FABIO VALENCIA. El barrio Fabio Valencia se localiza (de Norte a Sur) partiendo del margen izquierdo del eje de la vía que conduce al municipio de La Virginia, entrando por la Avenida 30 de Abril hasta interceptarse con la carrera 10, continúa por la calle 9 hasta la carrera 8 y se dirige hacia la calle 7 hasta interceptarse con el perímetro urbano.
- B. LA CRUZ. El barrio La Cruz se localiza partiendo del sector Norte del perímetro urbano iniciando desde el límite superior del barrio Fabio Valencia; recorre el mismo margen por la Avenida 30 de Abril hasta interceptarse con la carrera 10, sube hasta la calle 10 y continúa por esta última hasta encontrarse con el perímetro urbano.
- C. JUAN XXIII. El barrio Juan XXIII se localiza a partir de la carrera 10 con calle 10 bajando por esta última (limitando con el barrio La Cruz) hasta encontrar el perímetro urbano; se continúa por este perímetro hasta localizar la Quebrada La Petrolera y siguiendo por esta aguas abajo se llega nuevamente al perímetro urbano en el

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

costado oriental. Se sube por el perímetro hasta encontrar el límite del barrio Fabio Valencia, se continúa por este hasta llegar a la carrera 10, donde finalmente se sube a la calle 10.

D. VILLA NUEVA. El barrio Villa Nueva se localiza desde la intercepción de la Quebrada La Petrolera con el perímetro urbano en su parte occidental; continúa por este último hasta encontrar la calle 4 con carrera 3 y se sube por la calle 4 hasta encontrar nuevamente la Quebrada La Petrolera extendiéndose aguas arriba hasta hallar nuevamente el perímetro.

E. PUEBLO NUEVO. El barrio Pueblo Nuevo se inicia en la unión entre la calle 4 y la carrera 3 siguiendo el perímetro urbano en su costado oriental hasta encontrarse con la Quebrada La Petrolera; se continúa por ésta aguas arriba hasta la intercepción con la calle 4 recorriendo esta para llegar nuevamente al perímetro urbano.

**PARÁGRAFO.** El perímetro de los barrios debe ser aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo, con el fin de reglamentar la estructura territorial del suelo urbano. Cabe aclarar que el sector llamado “Calle Principal” no cuenta con Personería Jurídica, por lo tanto no logra obtener la categoría de BARRIO

**ARTÍCULO 11. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la Expansión Urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. Se deberá ajustar a las previsiones de crecimiento de la cabecera municipal y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de esta categoría podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, según Ley 388/97, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**DELIMITACIÓN.** El Suelo de Expansión Urbana tiene una zona definida localizada al Oriente del municipio, presenta un área aproximada de 5.850 m<sup>2</sup> y corresponde a una zona relativamente plana con una pendiente máxima del 10%, ubicada en una cuchilla que desciende al Este (*ver mapas perímetro urbano y clasificación del territorio*).

Se encuentra ubicada más exactamente al Oriente del Barrio Pueblo Nuevo, sector “El Tusal” contiguo a la vía que conduce al sector “La Lima”; limita por el Norte y por el Oriente con dicha vía, por el Sur con la quebrada Caquetá y por el Occidente con el Barrio Pueblo Nuevo. Este suelo de expansión tiene la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema de servicios públicos domiciliarios (Plan Maestro), vial, de transporte, etc.

El terreno se encuentra conformado por cenizas volcánicas con espesores de hasta 6 mts. La ladera Sur presenta pendientes de más del 90%, la cual debe protegerse para garantizar su estabilidad; igualmente debe protegerse el talud que limita con la vía (parte Norte), ya que presenta cortes verticales sobre cenizas volcánicas con alturas

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

importantes. Es de aclarar que la zona no presenta indicios de inestabilidad que conlleven a catalogarla como de riesgo en especial por deslizamientos; sin embargo, es necesario antes de ejecutar cualquier desarrollo urbanístico, la realización de un estudio geotécnico donde se establezca las condiciones reales de este terreno.

**ARTÍCULO 12. CENTROS POBLADOS.** Se entiende por Centro Poblado al conglomerado de veinte (20) o más viviendas contiguas localizadas en zona rural, las cuales pueden estar separadas por paredes, muros, patios, huertas o, incluso, por potreros pequeños. .

El Municipio de Balboa, en cumplimiento de las normas legales vigentes sobre la materia y mediante el Decreto 021 de Marzo 29 de 2.000, adoptó la estratificación socioeconómica únicamente del Centro Poblado Rural denominado Tres Esquinas y ordenó su aplicación al cobro de los Servicios Públicos Domiciliarios. Se deroga con éste el Decreto No. 081 de Diciembre 24 de 1.999, por medio del cual se aplicó la estratificación socioeconómica de los Centros Poblados de Tambores, San Antonio, La Mancha, La Quebra y La Aurora, ya que según la definición de centro poblado, estos cinco sectores no cumplen.

**ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL.** Se establece como Suelo Rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**DELIMITACIÓN.** El Suelo Rural comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales (*Ver mapa Clasificación del territorio*). Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y la zona urbana. Este a su vez acoge al Suelo Sub-Urbano (o Corredor Sub-Urbano para el caso específico de Balboa) y los Suelos de Protección.

**ARTÍCULO 14. CORREDOR SUB-URBANO.** El suelo sub-urbano adoptará el título de Corredor Sub-Urbano y constituyen a esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

El Suelo Sub-Urbano esta conformado por: Corredores Sub-Urbanos y la Zona de Manejo Económico Especial

**1. Corredores Sub-Urbanos.** El Corredor Sub-Urbano está conformado por el grupo de trayectos viales, que se hallan al oeste del municipio y cuenta con una margen de 200 mts para cada costado de las vías primarias, secundarias y terciarias que lo conforman, contados después de dejar los retiros obligatorios de Vía, según lo dispuesto en la Ley 105 del Ministerio de Transporte. Los corredores Sub-urbanos se localizan sobre los siguientes ejes (*ver mapa Clasificación del Territorio*):

**DELIMITACIÓN.**



**ALCALDIA MUNICIPAL**



- A. VIA PRIMARIA PANORAMA (MARGINAL DEL CAUCA). Limita al norte con el río Totuí y al sur con el río Cañaveral; tiene un trayecto de 7.85 km, de los cuales de sur a norte no contará con la franja del costado oriental en un tramo de 2.3 km hasta donde comienza la vía que conduce a la vereda La Bodega; partiendo de este punto hasta su límite norte la franja se ubicará en ambos costados.
- B. VIA PRIMARIA VIRGINIA – SANTUARIO. Limita al noreste con el cruce veredal Totuí y al suroeste con el puente que comunica a los municipios de La Virginia y Balboa sobre el río Risaralda; cuenta con un trayecto de 5,6 km, donde la franja está en el costado este y oeste.
- C. VIA SECUNDARIA CACHIPAY. Ubicada desde la vía nacional La Virginia – Santuario, hasta el cruce con la quebrada La Gironda; esta vía tiene un trayecto de 1 km con franja en los dos costados.
- D. VIA TERCIARIA TOTUÍ. Ubicada desde la vía nacional Virginia – Santuario, cruce veredal Totuí, hasta el cruce con la quebrada La Montoya en sentido noreste; esta vía tiene un trayecto de 1,4 km, de los cuales el costado este no contará con franja suburbana.
- E. VIA TERCIARIA LA BODEGA. Ubicada desde la vía Panorama (Marginal del Cauca) hasta el cruce con la quebrada Agua Linda en sentido oeste. La longitud de este trayecto es de 3.5 km y su franja se ubica en ambos costados.
- F. VIA TERCIARIA CRUCES. Ubicada desde la vía Panorama (Marginal del Cauca) hasta el cruce con la quebrada Agua Linda en sentido oeste; cuenta con un trayecto de 1,1 km y con franja para los dos lados de la vía.

**2. Zona de Desarrollo Económica Especial.** Es aquella zona que por su localización estratégica a nivel regional, por su adecuada accesibilidad a la red vial Nacional y Departamental, por su dinámica de usos y equipamientos actuales, y por sus condiciones de aptitud de uso del suelo en términos ambientales, debe fortalecerse como un Nodo de Desarrollo Económico que posibilite áreas para Bodegajes, Centros de Acopio, Agroindustrias que sirvan de apoyo al sector productivo del Departamento.

**DELIMITACIÓN.** Esta zona forma parte del eje B. (Vía Primaria Virginia – SANTUARIO) la Zona de Desarrollo Económico Especial, ubicada en el trayecto del puente que une al municipio de La Virginia con Balboa, hasta el cruce con la Vía Secundaria Cachipay. Y queda referenciada en el Mapa de la Clasificación del Territorio.

**ARTÍCULO 15. SUELO DE PROTECCIÓN.** Está constituido por áreas del territorio municipal, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (*ver mapa Suelos de Protección*).

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



### CAPÍTULO III DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

**ARTÍCULO 16. CABECERA MUNICIPAL.** La cabecera municipal se localiza al Nor - occidente del municipio y cuenta con un área de 24,1 Has correspondiente al 0,20% del total del territorio municipal. Limita al Norte y al Occidente con la vereda El Chuscal, Al Sur con la vereda El Manzano y al Oriente con las veredas La Quebra y Cristales.

**ARTÍCULO 17. VEREDAS.** Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Balboa se organiza en la zona rural por medio de 28 veredas (*ver mapa de veredas*); las áreas que aparecen en la siguiente tabla son aproximadas:

DIVISION TERRITORIAL Y SUPERFICIES MUNICIPIO DE BALBOA					
VEREDA	AREA (Has)	VEREDA	AREA (Has)	VEREDA	AREA (Has)
Carminales Alto	286,8	La Aurora	1.683,8	Llanogrande	421,8
Carminales bajo	167,9	La Bodega	1.200,2	Momos	72,3
Cocohondo	274,8	La Cancha	870,1	Monterredondo	253,5
Cristales	309,1	La Ciénaga	189,8	Puracé	362,6
Cruces	1.339,4	La Floresta	279,4	San Antonio	273
El Chuscal	443,9	La Mancha	392,7	Tambores	1.436,6
El Manzano	69	La Margarita	211,4	Totuí	178,3
Granatal	203,5	La Palmera	311,2	Tres Esquinas	75,6
Guaimaral	132,3	La Quebra	292,8		
La Alejandría	109,3	Las Brisas	189,7	<b>TOTAL</b>	<b>12.030,8</b>

Fuente: Base cartográfica CARDER. 2005

**PARÁGRAFO.** El nombramiento y adopción de las veredas Las Brisas, Carminales Alto, Carminales Bajo, Granatal, Puracé y Guaimaral, al igual que el reconocimiento oficial de las áreas para las 28 veredas, serán adoptadas por el municipio, posterior al levantamiento cartográfico que realice el IGAC.

**ARTÍCULO 18. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS.** Para la creación de una nueva vereda se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Contar con el visto bueno de al menos el 60% de la población mayor de edad localizada en el área que conforma la nueva vereda.
- La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de doscientas (200) hectáreas.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- La(s) vereda(s) de la(s) que se desengloba(n) debe(n) quedar por lo menos con las mismas condiciones preestablecidas en los literales anteriores para las nuevas veredas.
- Los equipamientos básicos de la vereda o de las veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

## **CAPÍTULO IV ÁREAS DE PROTECCIÓN**

**ARTÍCULO 19. SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS DE BALBOA.** El Sistema Municipal de Áreas Naturales Protegidas de Balboa fue creado mediante acuerdo No 070 de Noviembre 30 de 2.003. Un área protegida es un territorio de manejo especial para la administración, manejo y protección del ambiente y los recursos naturales renovables. Las áreas protegidas son espacios creados por la sociedad en su conjunto, articulando esfuerzos que garanticen la vida en condiciones de bienestar; es decir la conservación de la diversidad biológica y el mantenimiento de los procesos ecológicos necesarios para el desarrollo del ser humano.

El SMANPB está integrado por los siguientes Suelos de protección:

- Área Natural Protegida Parque Municipal Natural Alto del Rey.
- Suelo de Protección de Interés Paisajístico Bellavista.
- Suelo de Protección de Interés Paisajístico Alto de La Burra.
- Suelo de Protección de Interés Paisajístico Las Placas.
- Áreas Forestales Protectoras de corrientes hídricas.
- Suelos de Protección para la Protección de la Biodiversidad: Jardín Botánico Anturio Negro, relictos de bosque secundario y guaduales.  
(Ver mapa Suelos de Protección).

**PARÁGRAFO 1.** Los instrumentos de Planeación y Gestión para los Suelos de Protección son: Planes de manejo para las Áreas Naturales Protegidas y Acuerdos de Manejo para los demás Suelos de Protección.

**PARÁGRAFO 2.** Quedan incorporados en el EOT de Balboa los Acuerdos de Manejo de los Suelos de Protección de Interés Paisajístico Alto de La Burra y Alto de Las Placas, los cuales fueron formulados por la CARDER, el Municipio y las Comunidades asentadas en éstas en el año 2005. Se debe formular Acuerdos de Manejo para los demás Suelos de Protección.

**ARTÍCULO 20. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.** Son aquellas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados. Las Áreas Forestales Protectoras se clasifican en: los retiros de cauces permanentes de corrientes hídricas, las zonas con pendientes superiores al 70%, las zonas con alturas sobre el nivel del mar mayores a 2.500 mts, los terrenos a la fecha baldíos cubiertos de bosque natural, las zonas de suelos degradados que deban ser objeto de recuperación mediante

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

tratamientos biológico forestales y las áreas de influencia de las bocatomas, de la corriente hídrica superficial y de su nacimiento.

El retiro de los cauces, tiene como funciones la protección de las corrientes de agua, la prevención de riesgos, la preservación del paisaje y la necesidad de conservar sendas para el mantenimiento de la flora y la fauna. Predomina en las cuencas medias y evidencia procesos de erosión y socavación simultáneos, así como inestabilidad en las márgenes. Todos los retiros de cauce de las fuentes hídricas que hacen parte del municipio se regirán bajo los siguientes parámetros:

- Retiro de cauces: no será inferior a 15 mts (*ver mapa Suelos de Protección*).
- Las quebradas ubicadas dentro del perímetro urbano tendrán una zona de protección de 15 mts a lado y lado de las mismas (*ver mapa de Zonas Homogéneas*).
- Usos permitidos: redes de servicios públicos domiciliarios, recreación activa y pasiva y bosque protector - productor.
- El plazo máximo para que el municipio de Balboa adopte estos retiros es de 1 año contado a partir de la aprobación del presente acuerdo y la demarcación de los mismos la debe realizar el municipio con el apoyo de la CARDER.

Las áreas de influencia de las bocatomas, de la corriente hídrica superficial y de su nacimiento, son áreas forestales protectoras donde el único uso permitido es el forestal. Estas áreas forestales protectoras corresponden a las fuentes de abastecimiento de acueductos comunitarios ubicadas en las veredas Carminales Alto, Tambores, Cruces, La Margarita, El Chuscal, La Ciénaga, La Cancha, La Mancha, Cristales, La Quebra, La Aurora, La Alejandría, Cocohondo y Totuí (*ver mapas de acueductos veredales y microcuencas*). En el resto de la cuenca, por encima de la bocatoma, y en las áreas de influencia de los suelos de protección antes mencionados, se deben incentivar por parte de la UDAEM usos forestales, agroforestales y silvopastoriles; de conformidad con el uso potencial; orientados a desarrollar procesos de agricultura orgánica y producción más limpia, garantizando que no se expanda la frontera agrícola.

**ARTÍCULO 21. OTROS SUELOS DE PROTECCIÓN.** En esta categoría se encuentran los suelos para la protección del recurso agua, para la protección de la biodiversidad, para la protección del paisaje y la cultura y para la protección de áreas expuestas a riesgos y amenazas.

Para la protección del recurso agua: microcuenca abastecedora de acueductos.

Para la protección de la biodiversidad: en el municipio de Balboa, las áreas que aún quedan con relictos de bosques secundarios se localizan principalmente sobre el Alto de La Burra - Las Placas, Bellavista, Cerro Monterredondo, vereda el Manzano y las cuencas altas de las quebradas La Alejandría, La Palmera, Palmichal, Cañasgordas, San Antonio, La Mancha, Cuba - Tabor, La Eme, Cristales, Guabina, Agua Linda, La Cascada, Chuscala, Santa Rita, La Soledad, La Gironda, Pescaderos, Ruchimbla, Granatal y La Floresta. Además de las márgenes de los ríos Totuí, Risaralda, Cauca, Cañaveral y Monos. Dentro de la categoría de Suelos para la Protección de la Biodiversidad se ubica también el Jardín Botánico Municipal "Anturio Negro"

En el municipio de Balboa se observan algunos relictos de guadua en las márgenes de los ríos Cauca, Risaralda, Totuí, Cañaveral y Monos; además a lo largo de las quebradas La Soledad, La Mancha, San Antonio, Cañasgordas, Bellavista, Cuba - Tabor, Granatal, La Eme - Cristales, Chuscala, Alejandría, La Palmera, Aguacatal, La Gironda, Palo Negro y La Australia.

La cuenca del Río Totuí debe entrar en un Proceso de Ordenación por parte de la CARDER con el apoyo y participación de los municipios de Balboa, La Celia, Santuario y La Virginia, este último aunque no tiene áreas en la cuenca, surte su acueducto de esta fuente. Todas las reglamentaciones que establezcan deberán ser adoptadas inmediatamente por el municipio de Balboa. Así mismo el municipio de Balboa participará en los procesos de ordenación que realice la CARDER en las cuencas que hagan parte del municipio.

Los suelos de protección por restricción de riesgos y amenazas se clasifican en zonas de riesgo no mitigable y zonas expuestas a amenazas no mitigables. Las zonas de riesgo no mitigable son aquellas zonas donde se presentan asentamientos humanos que están expuestos a niveles de riesgo (hidrológico-geotécnico y volcánico) de tales dimensiones que requieren procesos de reubicación. Las zonas de amenaza no mitigable son aquellas zonas que por sus condiciones de amenaza (hidrológica, geotécnica y volcánica) generan restricciones para cualquier tipo de intervención y/o ocupación (vivienda, infraestructuras, etc). Los suelos de protección por restricción de amenaza y riesgo en la cabecera de Balboa se localizan hacia la parte occidental del barrio La Cruz (Base Ambiental CARDER 2.001). Según la Actualización del Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Área Urbana de Balboa CARDER 2.006, las zonas que poseen riesgo no mitigable se localizan a lo largo de la quebrada La Eme, lado oriental de la calle 8ª en cercanías a la quebrada La Petrolera, sectores aislados del barrio Pueblo Nuevo y La Tribuna y en especial gran parte del barrio La Cruz.

## **ARTÍCULO 22. POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN DE LOS SUELOS DE PROTECCIÓN.**

La Administración Municipal en concertación con la autoridad ambiental, los propietarios de los predios y los usuarios del agua, los bosques naturales y los guaduales deberán cumplir con las normas para cada uno de estos recursos y además tener en cuenta los siguientes puntos:

- El municipio a través de la UDAEM y de la Oficina Verde, regulará el establecimiento de cultivos y actividades pecuarias que requieran el uso de agroquímicos y generen vertimientos en áreas de influencia directa para la conservación del recurso hídrico.
- Se priorizará la adquisición de predios por parte del municipio en las áreas identificadas como pertenecientes a estos suelos. Se debe propender por darle aplicabilidad al Artículo 111 de la Ley 99 de 1.993 que establece que los municipios deben destinar el 1% de sus presupuestos anuales de ingresos para la compra de predios en microcuencas que abastecen acueductos municipales.
- Las áreas podrán ser objeto de adecuación para el desarrollo de actividades de recreación pasiva, educación ambiental, ecoturismo e infraestructura liviana.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- El municipio deberá desarrollar instrumentos económicos tendientes a promover la conservación de estas áreas.
- Los predios adquiridos por el municipio entrarán a formar parte de la categoría de Áreas Forestales Protectoras.

**ARTÍCULO 23. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.** Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación.

**ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS GEOTÉCNICOS, HIDROLÓGICOS E HIDROTÉCNICOS**

Según los estudios: Actualización del Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Área Urbana de Balboa, CARDER 2006 y la Base Ambiental con Énfasis en Riesgos del Municipio de Balboa, CARDER 2001, la zonificación del riesgo para el área urbana y para algunos sectores del área rural es la siguiente:

- A. Riesgo Geotécnico Bajo. Se presenta en gran parte del Barrio Pueblo Nuevo, Plaza Villa Nueva y el sector ubicado entre calles 6 y 10 y carreras 9 y 10. Estas zonas presentan baja amenaza por movimientos en masa o desarrollo de procesos de erosión concentrada tipo cárcava y vulnerabilidad media por viviendas localizadas sobre laderas de pendientes moderadas y vías con inadecuado manejo de aguas de escorrentía (*ver mapa de riesgos*).
- B. Riesgo Geotécnico Moderado. Este grado de riesgo se observa en la carrera sur de la Plaza Villa Nueva (sector de La Escuela) y las viviendas ubicadas al lado de la vía que conduce a La Tribuna. Estos sectores presentan amenaza moderada por movimientos en masa y socavación de la quebrada Caquetá y además una vulnerabilidad física alta, debido a que las viviendas se localizan en la corona de una vertiente de alta pendiente, las estructuras constructivas no son las adecuadas y los materiales constructivos presentan alto grado de deterioro.

Otras áreas que presentan riesgo moderado se ubican en el Barrio Pueblo Nuevo en la calle 3, vía que conduce de La Tribuna al Centro de Bienestar del Anciano y el sector del Estadio y el Colegio Santo Domingo Savio. Estas áreas presentan amenaza moderada por ser zonas inestables, presencia de asentamientos del terreno, agrietamientos en la carretera, botaderos de basura, taludes verticales a subverticales y coluviones; la vulnerabilidad física es alta, debido a que existen viviendas ubicadas en ladera de alta pendiente algunas con taludes posteriores verticales, estructuras constructivas inadecuadas, materiales constructivos con alto grado de deterioro y vías con inadecuado manejo de aguas de escorrentía.

Otro sector que presenta riesgo geotécnico moderado corresponde al ubicado entre la calle 5 y 6 y la carrera 4 y la quebrada El Hospital. Allí existe amenaza moderada por movimientos en masa y procesos de erosión concentrada y vulnerabilidad física moderada por viviendas ubicadas en la corona de una ladera de alta pendiente en cuya base transcurre una quebrada, estructuras constructivas inadecuadas y materiales constructivos con alto grado de deterioro (*ver mapa de riesgos*).



En la parte rural se determinó el sector de Agrovillas de la vereda Monos, como zona que presenta riesgo geotécnico moderado, ya que presenta amenaza moderada por existencia de un foco complejo de erosión y vulnerabilidad física alta, debido a un cordón de viviendas ubicadas en el área aferente al foco complejo.

- C. Riesgo Geotécnico Alto. Algunos sectores que presentan este grado de riesgo se ubican en la quebrada el Hospital (entre la calle 8 y la quebrada y entre carreras 4 y 6, incluyendo el sector de La Petrolera), quebrada La Eme (vía de acceso en cercanía a La Glorietta y la quebrada y la carrera 10, incluyendo las viviendas cuya parte posterior están ubicadas junto a la ladera Nor - occidental) y el Barrio Obrero. En estas áreas la amenaza por deslizamiento es alta, ya que presentan zonas inestables, pendientes altas, movimientos de masa activos, en el sector de la quebrada La Eme existe una cicatriz de movimiento de masa de 50 x 100 mt, y en el sector del Barrio Obrero existen taludes subverticales con botaderos de escombros. En lo referente a vulnerabilidad física también es alta, ya que la mayoría de las viviendas se ubican en la corona de vertientes de alta pendiente en cuya base transcurre un cuerpo de agua permanente, o bien junto a la base de una ladera de alta pendiente (sector quebrada La Eme, ladera Nor - occidental), además las estructuras constructivas son inadecuadas y el manejo de aguas de escorrentía provenientes de los techos de las viviendas no son los óptimos.

Otras áreas que se observan con este grado de riesgo corresponden al Barrio la Cruz y el sector conocido como "Calle del Medio". En estas la amenaza por deslizamientos es alta ya que existen pequeños y numerosos movimientos del terreno, cicatrices y depósitos de movimientos en masa, rocas sedimentarias altamente fracturadas y meteorizadas y pendientes fuertes que superan el 60% de inclinación. La vulnerabilidad física también es alta, debido a viviendas construidas sobre depósitos y laderas de alta pendiente, materiales y estructuras constructivas de mucho peso, viviendas localizadas cerca a colectores y mal manejo de aguas lluvia y de escorrentía.

Además de lo anterior, se observa riesgo geotécnico alto en el Edificio del Hospital y la vivienda ubicada en el cruce de la calle 7 con carrera 8. Estas dos construcciones presentan amenaza alta por que las laderas poseen más del 60% de inclinación y en la zona se registran movimientos en masa activos; en cuanto a vulnerabilidad física también es alta y es debido a que se ubican en la corona de una ladera de alta pendiente y en el caso del Hospital existe actualmente un movimiento en masa muy cerca de él (*ver mapa de riesgos*).

Para la zona rural se determinó un sector de la vereda La Mancha con riesgo geotécnico alto, el cual es otorgado por que la amenaza en la zona es alta debido a la existencia de movimientos en masa y focos complejos de erosión y la vulnerabilidad física también es alta, la cual es dada por que existen viviendas ubicadas cerca de taludes inestables y junto a áreas donde existen focos complejos de erosión.

Por último se presenta este grado de riesgo en las vías Cachipay - Balboa, Balboa - Tambores - Cruces y Balboa - La Floresta - La Mancha - Cruces. En estas infraestructuras la amenaza es alta por la ocurrencia constante de movimientos en



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

masa, erosión concentrada y focos complejos de erosión, todo ello aunado a una vulnerabilidad física también alta, caracterizada por que las vías cortan laderas de alta pendiente, corredores viales afectados por la Falla Toro, manejos inadecuados de aguas de escorrentía, poco mantenimiento de cunetas e inexistencia de obras de estabilización.

- D. Riesgo Hidrológico e Hidrotécnico. El sector ubicado entre las calles 7 y 9 y las carreras 6 y 9 presentan riesgo combinado (geotécnico moderado e hidrológico bajo), ya que existe amenaza moderada por deslizamientos en masa y amenaza baja por inundaciones; en cuanto a vulnerabilidad física existe un grado moderado, ya que las viviendas se localizan junto a laderas de alta inclinación en un cambio de pendiente (*ver mapa de riesgos*).

En el sector de la vereda Totuí existe riesgo hidrotécnico e hidrológico moderado, ya que existe amenaza moderada en la ocurrencia de fenómenos de inundación y socavación de orillas y vulnerabilidad física moderada, representada por infraestructura localizada en la margen del río Totuí.

En la vereda La Bodega existe riesgo hidrotécnico moderado, debido a la existencia de amenaza moderada de fenómenos de socavación de orillas y vulnerabilidad moderada producida por la localización de la Escuela sobre la llanura de inundación.

**PROPUESTA PARA MITIGAR LOS RIESGOS IDENTIFICADOS**

- A. Riesgo Geotécnico. Realizar un estricto control en la aplicación de las normas sobre usos del suelo establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio. En el casco urbano se debe realizar un periódico mantenimiento de las obras de estabilización existente y complementarlas donde es debido. También se deben revisar periódicamente las redes de acueducto y alcantarillado, el tanque de almacenamiento de agua, la planta de tratamiento e implementar manejo de aguas lluvias en todos los techos.

Para mitigar este tipo de riesgo en el área rural donde se realizan actividades agropecuarias, existen prácticas de conservación, algunas de ellas son: buena localización de los cultivos, siembras en contorno, conservación de las plantas de cobertura, siembra de barreras vivas, acequias de ladera, desyerbas manuales o a machete, etc. Para las actividades pecuarias se recomienda la rotación de potreros para el ganado y el mejoramiento de pastos, igualmente restringir estas actividades en laderas de alta pendiente.

- B. Riesgo Hidrológico. Se deben terminar las obras de control de inundación (p. eje. gaviones, muros de contención) en algunos sectores del municipio. Así mismo en los sitios donde no haya obra realizarlas.

Implementar un estricto control en la aplicación de las normas sobre usos del suelo establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, propendiendo por el manejo sostenible de las cuencas.

ZONA / SECTOR	RIESGO	RECOMENDACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrio Pueblo Nuevo, Plaza Villa Nueva.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Bajo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pavimentación de vías.</li> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía tanto de vías como de techos.</li> <li>▪ Revisión periódica de conducción de acueducto y alcantarillado.</li> <li>▪ Construcción y Ampliación de viviendas con monitoreo de Planeación Municipal.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector ubicado entre calles 10 y 6 y carreras 9 y 10.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Bajo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carrera sur de la Plaza Villa Nueva y las viviendas ubicadas al lado de la vía que conduce a La Tribuna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Moderado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Control de los procesos erosivos.</li> <li>▪ Dotar a las viviendas de una adecuada estructura constructiva.</li> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía provenientes de las vías y de los techos.</li> <li>▪ Control de la ampliación de las viviendas en el sentido de la ladera.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrio Pueblo Nuevo en la calle 3.</li> <li>▪ Vía de La Tribuna al Centro de Bienestar del Anciano</li> <li>▪ Sector del estadio y el colegio Santo Domingo Savio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Moderado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía tanto de vías como de techos.</li> <li>▪ Revisión periódica de conducción de acueducto y alcantarillado.</li> <li>▪ Construcción y Ampliación de viviendas con monitoreo de Planeación Municipal.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector entre la calle 5 y 6 entre carrera 4 y la quebrada El Hospital.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Moderado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dotar las viviendas de estructura constructiva adecuada.</li> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía tanto de vías como de techos.</li> <li>▪ Revisión periódica de conducción de acueducto y alcantarillado.</li> <li>▪ Construcción y ampliación de viviendas con monitoreo de Planeación Municipal.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrovillas de Monos (vereda Monos).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Moderado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estabilizar sector.</li> <li>▪ Realizar un estricto control y vigilancia del uso del suelo que le dan los beneficiarios a las Agrovillas.</li> <li>▪ Implementación de cultivos apropiados.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector de la quebrada El Hospital (entre la calle 8 y la quebrada y entre carrera 4 y 6; incluyendo el sector de La Petrolera).</li> <li>▪ Sector de la quebrada La Eme (vía de acceso en cercanía a la glorieta y la quebrada y la carrera 10; incluyendo las viviendas cuya parte posterior están ubicadas junto a la ladera Nor - occidental).</li> <li>▪ Sector Barrio Obrero.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Alto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erradicar cultivos de yuca y conservar café con sombrero.</li> <li>▪ Evitar el depósito de basuras en el canal y las ampliaciones laterales y posteriores de las viviendas.</li> <li>▪ Realizar obras de estabilización y manejo de agua de escorrentía.</li> <li>▪ Mantenimiento a las obras de estabilización existentes, según lo recomendado por CARDER-AQUATERRA.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector del Barrio La Cruz y el</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Alto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medidas urgentes para el manejo de aguas de</li> </ul>

ALCALDIA MUNICIPAL



sector conocido como la "Calle del Medio".		<p>escorrentía.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estabilización de la zona.</li> <li>▪ Construcción de colectores de aguas lluvias y de escorrentía.</li> <li>▪ Implementación de viviendas con estructura y materiales livianos.</li> <li>▪ Reubicación de viviendas.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edificio del Hospital y vivienda ubicada en el cruce de la calle 7 con carrera 8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Alto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estabilizar ladera.</li> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector de la vereda La Mancha.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Alto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estabilizar taludes.</li> <li>▪ Estabilizar sector afectado por el foco complejo de erosión.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vía Cachipay - Balboa.</li> <li>▪ Vía Balboa - Tambores - Cruces.</li> <li>▪ Vía Balboa- La Floresta - La Mancha - Cruces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Alto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diagnostico integral de las vías (incluye problemas existentes y recorrido de las obras para manejo de aguas de escorrentía con sus correspondientes entregas).</li> <li>▪ Posterior a este construir obras de estabilización y de manejo de aguas de escorrentía.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector ubicado entre las calles 7 y 9 entre carreras 6 y 9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geotécnico Moderado</li> <li>▪ Hidrológico Bajo (Combinado)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manejo adecuado de aguas de escorrentía tanto de vías como de techos.</li> <li>▪ Revisión periódica de conducción de acueducto y alcantarillado.</li> <li>▪ Construcción y Ampliación de viviendas con monitoreo de Planeación Municipal.</li> <li>▪ Mantenimiento periódico del canal de captación de aguas de escorrentía de la ladera Nor - occidental.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sector de la vereda Totuí.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hidrotécnico e Hidrológico Moderados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizar mantenimiento a las obras para el control de los procesos de socavación de orillas.</li> <li>▪ Ejecutar el Plan de Manejo integral de la cuenca, el cual debe contar con las entidades que tienen injerencia directa en la misma, como son las Empresas Públicas de La Virginia, la CARDER, entre otras.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereda La Bodega</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hidrotécnico Moderado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizar mantenimiento a las obras para el control de los procesos de socavación de orillas de la quebrada Cuba.</li> </ul>

Fuente. Base Ambiental con Énfasis en Riesgos Municipio de Balboa, CARDER 2001.

Según la Actualización del Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo del Área Urbana de Balboa CARDER 2.006, las viviendas del municipio que presentan riesgo son en total 118 distribuidas de la siguiente manera:

- Sector La Emé: Riesgo no Mitigable (4), Riesgo Mitigable (3). Total (7).
- Ladera Nor-occidental: Riesgo no Mitigable (1), Riesgo Mitigable (20), Total (21).
- Sector Hospital: Riesgo no Mitigable (18), Riesgo Mitigable (17), Riesgo Aceptable (2), Total (37).

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Sector La Tribuna: Riesgo no Mitigable (4), Riesgo Mitigable (13), Total (17).
- Pueblo Nuevo: Riesgo no Mitigable (6), Riesgo Mitigable (10), Total (16).
- Barrio La Cruz: Riesgo no Mitigable (18), Riesgo Mitigable (2), Total (20).

**PARÁGRAFO 1.** Medidas de intervención para zonas con elementos expuestos en riesgo no mitigable:

- Adelantar procesos de reubicación.
- Hacer entrega a la CARDER de las áreas liberadas por procesos de reubicación para efectos de que esta entidad realice su respectivo manejo y adecuación, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución CARDER No 1552 de 2.001; haciendo claridad que una vez los predios sean adecuados por parte de la CARDER, éstos se entregan nuevamente a la Administración Municipal para su vigilancia y control.  
Incorporar al sistema de espacios públicos como suelos de protección, las áreas liberadas.
- Definir estrategias de manejo, conservación y control de áreas liberadas.

**PARÁGRAFO 2.** Se incorpora e este EOT los documentos: Tomo I. Diagnóstico Institucional, Tomo II. Diagnóstico de Riesgos Ambientales y el Tomo III. Documento Plan, los cuales hacen parte integral del Plan para la Prevención de Desastres y Mitigación de Riesgos de Balboa, el cual fue elaborado con el acompañamiento de la CARDER, para orientar las acciones a corto, mediano y largo plazo que el municipio desarrolle en el tema de Gestión del Riesgo.

## TERCERA PARTE

### USO GENERAL DEL SUELO

#### CAPÍTULO V

#### USO DEL SUELO URBANO

**ARTÍCULO 24.** USO GENERAL DEL SUELO URBANO. El uso del suelo urbano se da para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción de vivienda, además de los sistemas de servicios públicos, el equipamiento, y la definición de las áreas de manejo especial, así como las áreas definidas como espacio público (*ver mapa de Equipamiento Urbano*).

**ARTÍCULO 25.** PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 26.** DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

- ZCAM. Zona Central de Actividad Múltiple

Es la zona en la cual se presenta un uso simultáneo por diversas actividades económicas, residenciales y de servicios principalmente de cobertura municipal.

Se caracteriza por presentar una alta concentración de estas actividades. Muchas de las actividades aquí desarrolladas generan un alto impacto urbano y deterioro del espacio público.

Esta zona está comprendida entre las siguientes vías: Avenida 30 de Abril y calle 9ª hasta la carrera 9ª; baja por la carrera 9ª hasta la calle 8ª. La Calle 8ª desde la carrera 10ª hasta el Parque Jacobo Ruiz; la carrera 3ª entre calles 6ª y 7ª, la calle 6ª entre carreras 3ª y 4ª, lo mismo que la calle 7ª entre carreras 2ª y 3ª (*ver mapa Zonas Homogéneas*). A más largo plazo esta zona podrá expandirse sin afectar el patrimonio arquitectónico declarado y siempre que se doten de los espacios públicos adecuados.

- ZR. Zona Residencial

Se caracteriza porque su uso predominante es el residencial y en ella se dan otras actividades complementarias siempre que dichos usos no generen impactos ambientales que degraden la calidad del medio ambiente residencial por cualquier tipo de contaminación (ruidos, olores ofensivos, contaminación atmosférica o deterioro del espacio público).

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Esta zona está comprendida entre la zona central de actividad múltiple y el resto de las zonas definidas para el área urbana (*ver mapa zonas homogéneas*).

- ZCR. Zona de Consolidación y Renovación Urbana

Es la parte del suelo urbano que presenta las mejores condiciones ambientales para ser urbanizada al igual que para la dotación y construcción de infraestructura que hasta el momento ha presentado un desarrollo urbanístico desordenado y sin consolidar. (Sector Pueblo Nuevo).

Esta zona está demarcada así: Lote ubicado en la manzana delimitada por las calles 5ª y 6ª y las carreras 3ª y 4ª. Las manzanas ubicadas entre las calles 5ª y 2ª y las carreras 3ª y 5ª (Peatonal). Su área se estima en 4,1 has aproximadamente (*ver mapa zonas homogéneas*). El uso de esta zona será principalmente hacia vivienda de interés social, para lo cual se destinará no menos del 40% del área neta urbanizable. Deberá dotarse de equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las normas que se establezcan.

- ZCP. Zonas de Conservación y Protección

(ZCP1). Es la zona que se cataloga como de alto riesgo geotécnico, cuyas viviendas deben ser reubicadas y su espacio debe ser destinado a la protección de taludes, estos sectores se ubican hacia la parte más Occidental del barrio La Cruz y la parte Norte del Barrio Fabio Valencia.

(ZCP2). Es la zona destinada a la protección de colectores, canalizaciones y obras para el control de aguas de escorrentía y taludes. Se ubica principalmente en los tramos canalizados de las quebradas Caquetá, La Petrolera, El Hospital y La Eme, además del canal colector que atraviesa al parte Occidental del municipio (barrio La Cruz).

(ZCP3). Son las áreas forestales protectoras de corrientes hídricas dentro del perímetro urbano, las cuales se delimitarán utilizando los criterios de la Resolución CARDER 1245 de 1998 o las normas que la modifiquen o sustituyan.

(ZCP4). El resto de las zonas ubicadas en la parte oriental del perímetro urbano que presentan riesgos por movimientos de masa.

Hacen parte de esta zona los inmuebles definidos como Patrimonio Arquitectónico (Histórico y Cultural) los cuales tendrán una normatividad especial para su conservación y rehabilitación (*ver mapa zonas homogéneas*).

El uso de estas zonas será de conservación y protección, para garantizar la estabilidad del terreno y proteger las corrientes de agua; de igual manera se deben controlar los procesos erosivos superficiales y los vertimientos de desechos.

Estas zonas y áreas por sus características geográficas, paisajísticas, o ambientales, o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- ZIR. Zona Institucional y Recreacional

Comprendida en el paraje La Gloria desde la bifurcación para la vereda El Chuscal de la vía a Tambores, hasta el final del perímetro urbano en la parte Sur - occidental. En esta zona se ubica el Colegio Santo Domingo Savio, el Estadio Municipal y el Centro Recreacional, Cultural y Deportivo La Gloria. También hace parte de esta zona el lote ubicado entre las calles 9ª y 10ª y las carreras 9ª y 10ª; así como el Polideportivo Pueblo Nuevo, el parque Jacobo Ruiz, la Plaza Parque Municipal y la cancha múltiple contigua al Comité de Cafeteros (*ver mapa zonas homogéneas*). El uso principal de esta zona será institucional de carácter educativo y recreativo.

- ZI. Zona Institucional

Se encuentra muy dispersa entre las demás zonas definidas. Está comprendida por los edificios donde funciona la Alcaldía Municipal, Casa de la Cultura, el Hospital Cristo Rey, la sede del Cuerpo de Bomberos Voluntarios y La Defensa Civil, la escuela Antonio Nariño y el Centro de Bienestar del Anciano (*ver mapa zonas homogéneas*). El uso principal de esta zona será institucional de carácter educativo, de salud y de servicios públicos administrativos.

## **CAPÍTULO VI USO DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 27. USOS GENERAL DEL SUELO RURAL.** El suelo rural está destinado para las áreas de manejo especial, las áreas del sistema de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y las áreas de producción agropecuaria, forestal, minera, de interés turístico y los equipamientos colectivos para la población rural (*ver mapa Zonificación Ambiental*).

**ARTÍCULO 28. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA.** En la zona agrícola es importante definir los sitios establecidos actualmente para los cultivos:

El cultivo del pasto se encuentra en diferentes zonas del municipio caso de Llanogrande, La Palmera, Monos, El Chuscal, Cocohondo, Tres Esquinas, Cristales, Totuí, Carminales Alto y Bajo, Granatal, El Manzano, La Quebra, Monterredondo, La Mancha, La Cancha, Puracé, La Bodega, Cruces, Tambores, La Aurora, Guaimaral, La Margarita y San Antonio; estos pastos se vienen tecnificando y se observan unos potreros mejorados en Braquiaria; aunque existe el puntero y la estrella.

Se encuentran asociaciones de café y plátano en Llanogrande, La Alejandría, La Palmera, Las Brisas, El Chuscal, Cocohondo, Tres Esquinas, Cristales, Carminales Alto y Bajo, El Manzano, La Ciénaga, La Quebra, Monterredondo, La Cancha, Tambores, Guaimaral, La Margarita, La Floresta y San Antonio.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

La producción de yuca se realiza en todas las altitudes del municipio y desafortunadamente algunas veces no se tienen en cuenta las condiciones desfavorables de la topografía que afecta tanto al cultivo por el aumento de los costos de producción y recolección, como al suelo por desproteger suelos erodables y contribuir con el deterioro físico y químico del suelo. Los cultivos se establecen en las veredas La Alejandría, Monos, Chuscal, Carminales Alto, La Ciénaga, La Quebra, Tambores y La Margarita.

Las asociaciones de caña y pasto se realizan en las veredas Monos, Cristales, Granatal, La Cancha, Puracé, la Bodega, La Aurora y La Floresta.

Por ser un cultivo transitorio, los productores rotan sus sitios de plantación. Falta una adecuada programación de las siembras con el fin de obtener una producción escalonada que beneficie económicamente al productor obteniendo buenos precios sin saturar el mercado. Adicionalmente a esto se ve la alta contaminación ambiental por la utilización desmedida de insumos químicos.

En la zona de producción agrícola no mecanizada (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso Agrícola*), se permiten las instalaciones de infraestructura necesaria para el desarrollo de las cadenas productivas del café y el plátano; se podrá complementar prácticas agro silvopastoriles y cultivos de caña panelera. Así mismo la implantación de actividades productivas pecuarias con infraestructura (avicultura, porcicultura y explotaciones piscícolas).

**ARTÍCULO 29. USOS EN LA ZONA FORESTAL.** En esta zona se deben conservar los relictos de bosque y guaduales existentes y especies afines (bambú, y caña brava); el uso recomendable es bosque protector y sistemas agroforestales.

**BOSQUE PROTECTOR:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

**BOSQUE PRODUCTOR:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para comercialización y consumo.

**SISTEMAS AGROFORESTALES:** Son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales especies leñosas (árboles, arbustos, palmas) son utilizadas en asociación deliberada con cultivos agrícolas o con animales en el mismo terreno, de manera simultánea o en una secuencia temporal. Como ejemplo de sistemas agroforestales pueden mencionarse los cultivos perennes (tales como café y cacao) bajo sombra de árboles, cultivos anuales intercalados con plantaciones de árboles, huertos caseros mixtos, combinaciones de árboles con pastos, plantaciones de árboles para forraje, cultivos en franjas, cercos vivos, cortinas rompevientos, y algunas formas de la agricultura migratoria (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso agrícola*).

- Se deberá condicionar todo proyecto que no contemple al árbol como actividad económica principal. Para el caso de las áreas que por ley o reglamentación se deben



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

proteger (como por ejemplo el área adyacente a nacimientos y corrientes de agua) no se podrán realizar aprovechamientos por el sistema de tala rasa, únicamente se recomienda utilizar o emplear sistemas de entresaca selectiva.

- En ningún caso se podrán eliminar los bosques naturales para el establecimiento de proyectos forestales.

**ARTÍCULO 30. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVO PASTORIL.** En estas áreas que se convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso Agrícola*):

- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia.
- En los bosques naturales existentes no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para esta actividad, igualmente la implementación de un programa de “Cocinas sin Humo”.
- Esta zona por coincidir con microcuencas de abastecimiento de agua rural debe ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua, se debe fomentar e implementar el beneficio ecológico del café el cual deberá ser adoptado en el mediano plazo.
- Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las microcuencas con cobertura vegetal natural, esto con la finalidad de mitigar los impactos ocasionados por las diferentes prácticas en las microcuencas de abastecimiento. Se debe aplicar la reglamentación específica dirigida a conservar y proteger dichas áreas, entre ellas la legislación sobre protección de nacimientos y cauces, vertimientos residuales y aprovechamiento de agua.
- Restringir todo tipo de cultivo limpio, denso y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas especialmente en terrenos que presentan pendientes fuertes.

Se permiten cultivos semilimpios y arreglos agroforestales; no se permiten prácticas de carácter intensivo. Por lo tanto, los sistemas productivos deben contemplar la implementación de: barreras vivas, aplicación de abonos verdes, abonos orgánicos, utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca, mediante técnicas como el compostaje y la lombricultura, disminución de la aplicación de agroquímicos, establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua, bosques dendroenergéticos, bancos proteicos.

Hacer un manejo ecológico de cultivos (agricultura orgánica), utilizando prácticas como la alelopatía, la rotación y asociación de cultivos, control biológico de plagas y enfermedades.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



**ARTICULO 31. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA MECANIZADA.** Es la zona ubicada en la parte Sur - oriental del municipio y corresponde a las terrazas de los valles de los ríos Cañaveral, Cauca y Risaralda.

Existen aquí las mejores condiciones biofísicas para el desarrollo de una agricultura intensiva por contar con pendientes menores del 12%, suelos moderadamente fértiles a fértiles, profundos, bien drenados; adicionalmente las condiciones socioeconómicas son favorables para su desarrollo (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso Agrícola*). Las políticas de uso son las siguientes:

- Conservar las comunidades vegetales existentes (bosques secundarios, bosques de galería, etc.) y conectar los diferentes relictos para el tránsito de fauna y flora.
- Considerar el establecimiento de coberturas arbóreas en contorno de las áreas sembradas, para disminuir la velocidad de los vientos y evitar la concentración de los mismos en las áreas productivas.
- Implementar sistemas productivos que involucren control biológico, reducción de quemas, labranzas mínimas, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclos de descanso para las tierras, disminución en la aplicación de agroquímicos, abonos verdes y riego controlado; buscando así disminuir el riesgo de contaminación de los acuíferos de la zona y la salinización de las tierras.
- En algunos casos, se puede considerar el establecimiento de proyectos piscícolas, ya que se ha encontrado un alto potencial para incrementar programas de esta índole que cubra con normas ambientales; para evitar la contaminación por aguas residuales es necesario realizar un estricto control de los vertimientos líquidos por parte de la CARDER.

**ARTÍCULO 32. USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN PECUARIA.** Esta zona prácticamente está localizada en todo el municipio ya que tiene suelos localizados entre 900 y 1400 m.s.n.m.

Es tradicional que en las diferentes fincas del municipio se tenga actividad pecuaria como avicultura, porcicultura y explotación piscícola, caracterizando al municipio como un productor en menor escala de estas actividades (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso Agrícola*). Es importante destacar la actividad ganadera en el municipio como actividad que hace parte de la economía del municipio. Se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Implementar sistemas de producción acordes con la oferta natural; dentro de los cuales se podrán tener en cuenta modelos agrosilvopastoriles, barreras vivas para el control de la erosión, rotación periódica y división de potreros con especies forrajeras y/o leguminosas.
- Se restringe la producción pecuaria en las áreas cubiertas por bosques o rastrojos que estén protegiendo zonas aferentes a acueductos, nacimientos y corrientes de agua.
- Se deben implementar algunas prácticas sencillas que protejan las corrientes de agua: evitar el acceso de animales a los cauces, construcción de abrevaderos,

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

construcción de cercas en las orillas de las corrientes de agua, delimitación de las zonas forestales protectoras de corrientes hídricas, etc.

- No se debe superar la capacidad de carga, para evitar problemas de erosión y compactación del suelo y el incremento de sedimentos en los cuerpos de agua. Para el caso de ganadería extensiva la capacidad de carga será de 1.5 a 2 animales por Ha y para el manejo intensivo estará entre 4 y 6 animales por Ha.

**ARTÍCULO 33. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA.** Las áreas aptas para explotación y aprovechamiento del recurso minero acatarán lo dispuesto en el Código de Minas (Ley 685/2001) y deberán contar con Registro Minero (expedido por el Ministerio de Minas) el cual incluye Título Minero (expedido por el INGEOMINAS) y Licencia Ambiental (expedida por la Autoridad Ambiental).

En algunas zonas, la extracción de materiales de construcción de canteras se restringirá según lo dispuesto en el Código de Minas (Ley 685/2001) sobre Zonas Excluibles de la Minería (Artículo 34), Zonas de Minería restringida (Artículo 35), y Prohibición Legal (Artículo 37).

En el municipio de Balboa se han definido 8 canteras ubicadas en las veredas Carminales Bajo, Guaimaral, El Chuscal, La Aurora, La Quebra, Cruces, La Mancha y Tres Esquinas. Es importante que estas canteras cuenten con Licencia Ambiental o con un Plan de Manejo Ambiental y título minero inscrito en el Registro Minero Nacional para poder operar, con el fin de evitar posibles sanciones. No se podrá construir viviendas nuevas cerca de estas zonas en un perímetro de 100 mts a la redonda medidos desde el vértice del título minero. Son los Estudios de Impacto Ambiental exigidos para otorgar la Licencia Ambiental, a las zonas de explotación de canteras, los que determinan las zonas de influencia directa e indirecta de la actividad (por voladuras, ruido y emisiones), sobre las cuales hay que plantear acciones para la mitigación y compensación de los impactos.

Las nuevas autorizaciones de extracción de material de cantera y de arrastre en los ríos, quebradas, o vetas del municipio de Balboa, estarán determinadas por el EIA; se deben atender las recomendaciones de los mismos y además acatar las siguientes especificaciones: el sitio de extracción distará 100 mts a partir de puentes, de cultivos 50 mts y de desembocaduras entre cauces de quebradas y ríos 50 mts.

En la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, la autoridad competente se sujetará a la información geológico-minera disponible sobre las zonas respectivas, así como lo dispuesto en el Código de Minas sobre zonas excluibles de la minería, zonas de minería restringida y la prohibición legal.

Zonas excluibles de la minería. No podrán ejecutarse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en zonas declaradas y delimitadas conforme a la normatividad vigente como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente y que, de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia, expresamente excluyan dichos trabajos y obras.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Las zonas de exclusión mencionadas serán las que se constituyan conforme a las disposiciones vigentes, como áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales, parques naturales de carácter regional y zonas de reserva forestales. Estas zonas para producir estos efectos, deberán ser delimitadas geográficamente por la autoridad ambiental con base en estudios técnicos, sociales y ambientales con la colaboración de la autoridad minera, en aquellas áreas de interés minero.

Para que puedan excluirse o restringirse trabajos y obras de exploración y explotación mineras en las zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, el acto que las declare deberá estar expresamente motivado en estudios que determinen la incompatibilidad o restricción en relación con las actividades mineras.

No obstante, la autoridad minera previo acto administrativo fundamentado de la autoridad ambiental que decreta la sustracción del área requerida, podrá autorizar que en las zonas mencionadas, con excepción de los parques, puedan adelantarse actividades mineras en forma restringida o sólo por determinados métodos y sistemas de extracción que no afecten los objetivos de la zona de exclusión. Para tal efecto, el interesado en el Contrato de Concesión deberá presentar los estudios que demuestren la compatibilidad de las actividades mineras con tales objetivos.

Zonas de minería restringida. Podrán efectuarse trabajos y obras de exploración y de explotación de minas en las siguientes zonas y lugares, con las restricciones que se expresan a continuación:

- a. Dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados, señalado por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas.
- b. En las áreas ocupadas por construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de su dueño o poseedor y no haya peligro para la salud e integridad de sus moradores.
- c. En las zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico o cultural siempre y cuando se cuente con la autorización de la autoridad competente.
- d. En las playas, zonas de bajamar y en los trayectos fluviales servidos por empresas públicas de transporte y cuya utilización continua haya sido establecida por la autoridad competente, si esta autoridad, bajo ciertas condiciones técnicas y operativas, que ella misma señale permite previamente que tales actividades se realicen en dichos trayectos.
- e. En las áreas ocupadas por una obra pública o adscritas a un servicio público siempre y cuando:
  - Cuente con el permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio;
  - Que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera por ejecutarse y
  - Que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.
- f. En las zonas constituidas como zonas mineras indígenas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV del Código de Minas.

- g. En las zonas constituidas como zonas mineras de comunidades negras siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV del Código de Minas.
- h. En las zonas constituidas como zonas mineras mixtas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV del Código de Minas.

Una vez consultadas las entidades a que se refiere el tema de zonas de minería restringida, los funcionarios a quienes se formule la correspondiente solicitud deberán resolverla en el término improrrogable de treinta (30) días, so pena de incurrir en falta disciplinaria. Pasado este término la autoridad competente resolverá lo pertinente.

Prohibición legal. Con excepción de las facultades de las autoridades nacionales y regionales que se señalan en las zonas excluibles de minería y zonas de minería restringida, ninguna autoridad regional, seccional o local podrá establecer zonas del territorio que queden permanente o transitoriamente excluidas de la minería.

**ARTÍCULO 34. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN SUBURBANA.** La zonificación del suelo suburbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo del corredor, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 35. USOS PERMITIDOS EN EL CORREDOR SUB-URBANOS.** Los usos del suelo permitidos en este corredor son los siguientes:

- Construcción de vivienda agrupada en orden discontinuo. Corresponde a edificaciones de uso residencial localizadas en un solo globo de terreno, donde las viviendas tienen aislamientos laterales y posteriores entre sí. Para el caso específico de Balboa, el retiro lateral y posterior será de 6 mts al lindero del predio.
- Comercio minorista de tipo mediano. Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan maquinaria, herramienta y equipo de tipo mediano para la industria agrícola, metal-mecánica, de la construcción, etc.
- Servicios de diversión y esparcimiento público. Se clasifican en esta tipología todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público, tales como restaurantes, heladerías, fruterías, estaderos, clubes deportivos, piscinas, entre otros.
- Servicio de hospedaje. Se entiende por establecimiento hotelero al conjunto de bienes inmuebles destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios. Tales como hoteles, campamentos, hostales y hosterías.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Servicio de mantenimiento de maquinaria y vehículos. Requieren de espacios considerables para su normal funcionamiento, para que no causen impacto negativo al entorno; por lo tanto su uso se permitirá pero con restricción.
- Equipamiento colectivo. A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social-comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía dependiendo de la cobertura del equipamiento, y de diferente orden si es público o privado. Tales como equipamiento de tipo recreativo de cobertura municipal y de tipo educativo como Institutos Técnicos para el Agro y Parques o Centros Tecnológicos.
- Industrial. Corresponde a este grupo aquellas áreas cuyo uso se destina al desarrollo de actividades relacionadas con la transformación de materias primas, manual, química o mecánica en bienes de consumo. Se permite este uso solo en la Zona de Desarrollo Económico Especial, no en el resto del corredor.

**PARÁGRAFO 1.** La Zona de Desarrollo Económico Especial que forma parte del eje B. (Vía Primaria Virginia – SANTUARIO) es la zona que por su localización estratégica a nivel regional, por su accesibilidad a servicios, la cercanía a otros centros poblados, por presentar un equipamiento actual y por su dinámica de usos actuales posee una tendencia y vocación económica especial. En esta Zona de Desarrollo Económico Especial se deben fortalecer usos tales como la Agroindustria, bodegas, empresarial de apoyo a la industria, entre otros.

**PARÁGRAFO 2.** La normativa y/o disposiciones de las zonas suburbanas y rurales que pertenezcan a la Cuenca del Río Totuí quedan supeditadas a las orientaciones generales que determine el ordenamiento de esta Cuenca, Proceso que adelanta la CARDER y que debe considerarse según el Decreto 1729 de 2002, como norma de superior jerarquía, a la cual deben acogerse los POTs.

**ARTÍCULO 36. USOS DEL SUELO EN LOS SUELOS DE PROTECCIÓN.** En los suelos de protección se tendrán los siguientes usos del suelo:

ZONA	USO		
	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	PROHIBIDO
Parque Municipal Natural Alto del Rey	Conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección.	Turismo ecológico, investigación, educación ambiental. Construcción de infraestructura para la prestación de estos servicios.	Cualquier otro uso
Ecosistemas Estratégicos Alto de la Burra, Las Placas y Bellavista	Conservación de los recursos naturales, Bosque protector, reserva de la sociedad civil y sistemas agroforestales con	Turismo ecológico y educación ambiental.	Implantación de vivienda concentrada; infraestructura y equipamientos de escala regional; actividades productivas

**ALCALDIA MUNICIPAL**



	especies nativas y exóticas		incompatibles con el uso principal.
Franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas y nacimientos	Bosque protector o protector productor	Recreación activa y pasiva. Redes de servicios públicos domiciliarios.	Cualquier otro uso
Corredores paisajísticos Turísticos y ambientales (Vía Cachipay- Balboa- Tambores-Cruces- IRISA (San Luis).	Turismo ecológico y agroturismo, actividades silvoforestales	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección, ventas de comestible, surtidores de agua)	Cualquier otro uso
Relictos de bosque secundario y guaduales (Monterredondo, La Cancha, La Mancha, Cruces, La Bodega, Brisas y Guaimaral).	Conservación y protección	Reforestación	Cualquier otro uso

**ARTÍCULO 37. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.** Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbana como rural, serán los siguientes:

- Uso principal: construcción de obras civiles de protección u obras de mitigación y prácticas forestales para recuperación y estabilización.
- Uso complementario: equipamientos para recreación activa y pasiva, cuando sea adecuado por las condiciones de amenaza y/o riesgo. Embellecimiento paisajístico.
- Uso prohibido: Todos los demás.

**ARTÍCULO 38. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA ZONAS DE RIESGO Y AMENAZA MITIGABLE.** Las zonas de riesgo No Mitigable y las de Amenaza No Mitigable deberán ser reconocidas como suelos de protección y ser incorporadas al espacio público; las demás zonas de riesgo y amenaza podrán ser objeto de desarrollo urbanístico, infraestructura y/u otro tipo de uso, con las medidas de intervención que son exigidas por la Autoridad Ambiental Regional; estas son:

**Medidas de Intervención de la Amenaza**

- Para zonas con Amenaza Alta: Comprenderán las siguientes medidas de intervención, que son complementarias entre sí, y por lo tanto deben cumplirse en su totalidad y en el siguiente orden:
  - Reconocerlas como suelos de protección e incorporarlas al sistema de espacios públicos del municipio.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Posibilitar el uso complementario de redes de servicios públicos y recreación pasiva, solo si el tipo y grado de amenaza lo permite, definiéndoles restricciones específicas.
- Determinar estrategias de manejo, conservación y control.
- Para zonas con niveles de Amenaza Moderada: Comprenderán las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son complementarias entre sí:
  - Intervención de la amenaza por medio de acciones u obras tales como estabilización, control hidrológico, etc.
  - Diseño de estrategias, restricciones y condicionamientos para futuros desarrollos urbanísticos y/o de infraestructura.
- Para zonas con niveles de Amenaza Baja: Comprenderán las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son comprendidas entre sí:
  - Definir estrategias de desarrollo que no alteren negativamente sus condiciones actuales.

**Medidas de Intervención para los riesgos**

- Para zonas con elementos expuestos en Riesgo no Mitigable: Comprenderán las siguientes medidas de intervención complementarias entre sí, y por lo tanto deben cumplirse en su totalidad y en el siguiente orden:
  - Adelantar procesos de reubicación, que deben incluir evaluaciones de las condiciones de amenaza de sitios destinados para la reubicación.
  - Hacer entrega a la CARDER de las áreas liberadas por procesos de reubicación para efectos de que esta entidad realice su respectivo manejo y adecuación, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución CARDER No. 1552 de 2001.
  - Incorporar al sistema de espacios públicos como suelos de protección las áreas liberadas.
  - Definir estrategias de manejo, conservación y control de áreas liberadas.
- Para zonas con elementos expuestos en Riesgo Mitigable: Comprenderán las siguientes medidas de intervención que no necesariamente son complementarias entre sí:
  - Intervención de la amenaza por medio de acciones u obras tales como estabilización, control hidrológico, etc.
  - Y/o intervenir la vulnerabilidad, en acciones u obras tales como demolición y reconstrucción, reforzamiento estructural, entre otros.
  - Ejecutar programas de mejoramiento integral de vivienda.

**CAPÍTULO VII**  
**USO PERMITIDO DEL SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 39.** REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Las políticas de desarrollo para el mediano y largo plazo están dadas por los siguientes proyectos:

- Reubicación de viviendas en zonas de riesgo.
- Proyecto de renovación y consolidación urbana (Barrio Pueblo Nuevo).
- Rehabilitación de viviendas estratos 1 y 2.
- Gestionar la rehabilitación de redes domiciliarias de energía y redes domiciliarias de alcantarillado.

**ARTÍCULO 40. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.** Para la clasificación de los usos del suelo y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.

**ARTÍCULO 41. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.** La clasificación de los usos del suelo se determina de la siguiente manera:

- Categoría A. Uso institucional. Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.
- Categoría B. Uso comercial y de servicio. Son todos los establecimientos destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.
- Categoría C. Uso industrial. Son todos los establecimientos destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.
- Categoría D. Uso residencial. Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

**ARTÍCULO 42. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO.** Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

- A. Impacto ambiental
  - A1 Contaminación por ruido
  - A2 Contaminación por olores
  - A3 Vibraciones
  - A4 Contaminación por residuos atmosféricos
  - A5 Contaminación por residuos líquidos
  - A6 Inflamabilidad
  - A7 Consumo de servicios públicos
- B. Impacto urbano
  - B1 Ocupación sobre calzada
  - B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
  - B3 Congestión vehicular y/o peatonal

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial

C. Impacto social

- C1 Molestias socio - sicológicas causadas a los vecinos.

**ARTÍCULO 43. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.**

Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

- GRUPO 1: Sector administración y seguridad:
  - Centro Administrativo Municipal o Alcaldía.
  - Sede de la Policía.
  - Sede de los organismos de justicia.
  - Sede del Cuerpo de Bomberos.
  - Cruz Roja.
  - Sede de la Defensa Civil.
- GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:
  - Educación.
  - Salud.
  - Cultura.
  - Recreación y deporte.
  - Sedes de las asociaciones comunitarias.
- GRUPO 3: Sector servicios públicos:
  - Plaza de mercado.
  - Terminal de transporte.
- GRUPO 4: Sector servicios públicos especiales:
  - Matadero.
  - Plantas de acueducto, alcantarillado, energía, Gas Domiciliario (Citygate), Disposición de desechos sólidos.
  - Cementerio.

**ARTÍCULO 44. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.**

- Grupo 1. Comercio minorista y prestación de servicios profesionales. Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.
- Grupo 2. Comercio mayorista y prestación de servicios especiales. Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

- Grupo 3. Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad. Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, o potencialmente explosivos incompatibles con el uso residencial por el peligro que representan.

**PARAGRAFO.** Toda estación de servicio que se construya deberá cumplir con lo dispuesto en las normas vigentes que regulen la materia. Igualmente todas las estaciones de servicio del municipio, establecidas o por establecer, deberán contar con los permisos y autorizaciones ambientales y un Plan de Contingencia (aprobados por la Autoridad Ambiental).

#### **ARTÍCULO 45. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL**

- Grupo 1. Uso fabril e industrial compatible. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.
- Grupo 2. Uso fabril e industrial incompatible. Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.
- Grupo 3. Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación, beneficio y transformación de los materiales de la corteza terrestre.

Los títulos mineros y la Licencia Ambiental son para la explotación, beneficio y transformación dentro del área del mismo título; otras actividades que se pueden desarrollar sin título son el beneficio y transformación, las cuales entrarían dentro de esta clasificación si son desarrolladas por fuera de un título minero, pero acreditando la fuente lícita de los materiales. Dichas actividades se presentan bajo las siguientes formas:

- Explotación, beneficio y transformación de materiales de arrastre y aluviones.
- Explotación, beneficio y transformación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
- Explotación, beneficio y transformación de minerales metálicos y no metálicos.

**PARAGRAFO.** Dentro del perímetro urbano no se permitirán los establecimientos destinados a la industria extractiva.

**ARTÍCULO 46. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.** Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro grupos, a saber:

- Grupo 1. La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Grupo 2. La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.
- Grupo 3. Multifamiliar puntual, edificio de dos o más apartamentos y máximo 2 pisos implantado en un lote independiente.
- Grupo 4. Multifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos o más apartamentos y de máximo 2 pisos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

**PARÁGRAFO.** Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la interpretación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Secretaría de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

**ARTÍCULO 47. (ZCAM). ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE**

- **USOS PERMITIDOS.**
  - Uso institucional: grupos 1, 2 y 3. *(Ver Artículo 43).*
  - Uso comercial y servicios: grupos 1 y 2. *(Ver Artículo 44)*
  - Uso Industrial: grupo 1 *(Ver Artículo 45).*
  - Uso residencial: grupos 1 y 3. *(Ver Artículo 46).*
- **USOS PROHIBIDOS.**
  - Uso institucional: Grupo 4
  - Uso comercial: Grupo 3.
  - Uso fabril e industrial: Grupos 2 y 3.
  - Uso residencial: Grupos 2 y 4.

**PARÁGRAFO.** Se prohíbe la ubicación de la zona de tolerancia dentro de la ZCAM, por lo tanto la primera deberá ser reubicada en otro sector del área urbana, propendiendo no afectar a los habitantes circundantes. La reubicación de la zona de tolerancia se realizará en el largo plazo.

- **ACCESO A LA RED VÍAL.**

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial
- **CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.**
  - Frente mínimo: 5.00 mts. de ancho.
  - Área mínima: 60 m<sup>2</sup>.
  - Subdivisión de vivienda ya construida: la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se abstendrá de adelantar cualquier registro cuando se subdividan viviendas ya construidas y que alguna de las viviendas resultantes de la nueva división tenga por lo menos alguna de las siguientes características: i) Ser menor de 60 m<sup>2</sup>, ii) No estar dotada de alguno de los servicios públicos básicos con medidores independientes y aprobados por la respectiva entidad, iii) Presentar problemas de insalubridad por humedades, tuberías o falta de aireación e iluminación de habitaciones, iv) Cuando presente riesgo por alto deterioro de la vivienda o de

**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

alguno de sus elementos estructurales (columnas, muros portantes, cimientos o cubierta) o se encuentre en zona de riesgo.

- **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.**  
Paramentos y retiros: se conservarán las pautas establecidas en los perfiles de vías según el Artículo 67 del presente Acuerdo. Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la Secretaría de Planeación Municipal.
  - Voladizos:
    - Autorizados bajo las siguientes condiciones.
    - Altura libre mínima: 4,00 mts.
    - Ancho máximo: 1.00 mts.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado, si lo juzga conveniente por la protección del patrimonio arquitectónico.

- Balcones:
  - Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
  - Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo; pero su ancho no podrá ser superior al ancho del andén.
- Andenes:
  - El andén deberá construirse con igual pendiente y paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso.
- **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.**
  - Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (mts.)	Distancia (mts.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00

- Aislamientos laterales: no se exigirán para edificaciones continuas. Si se presentan aislamientos entre edificaciones, ésta deberá seguir las dimensiones establecidas en los aislamientos posteriores
- **IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.**  
Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares no se autorizarán en la zona.
- **ÍNDICE DE OCUPACION DEL SUELO.**

**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

- El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.
- Las áreas no construidas por concepto de aislamientos posteriores y/o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.
- **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.**  
Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 pisos ó 6,00 mts sobre el andén.
- **ASPECTO EXTERIOR.**
  - El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.
  - La Administración Municipal pondrá en marcha un plan para la homogenización de las fachadas de acuerdo a los criterios de la arquitectura tradicional de esta zona.
- **ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.**  
Uso comercial grupo 2 y uso industrial grupos 1 y 2: Los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts<sup>2</sup>, deben reservar una zona adecuada para maniobra y parqueo al interior del lote.

**ARTÍCULO 48. (Z.R). ZONA RESIDENCIAL**

- **USOS PERMITIDOS.**
  - Uso institucional: Grupo 2; Grupo 3 con restricciones
  - Uso comercial y servicios: Grupo 1; Grupo 2 con restricciones y localizados sobre ejes viales estructurantes.
  - Uso industrial: Grupo 1
  - Uso residencial: Todos los grupos.
- **USOS PROHIBIDOS.**
  - Todos los demás.
- **ACCESO A LA RED VÍAL.**
  - Uso residencial: toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 1,50 mts de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 mts.
  - Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular.
  - Todo establecimiento comercial del grupo 2 deberá tener un acceso directo a una vía vehicular
- **CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.**

**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

- Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.
  - Vivienda unifamiliar:
    - Frente Mínimo: 6.00 mts
    - Área Mínima: 48.00 mts
  - Vivienda bifamiliar:
    - Frente Mínimo: 7.00 mts
    - Área Mínima: 70.00 mts
  - Vivienda multifamiliar:
    - Frente Mínimo: 10.00 mts
    - Área Mínima: 120.00 mts
- Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0,60 mts. por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 mts.
- **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.**
  - Vías locales.

Paramento y retiros: la definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el sistema vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.
  - Voladizos: sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:
    - Altura libre mínima: 2.70 mts.
    - Ancho máximo: 1.00 mts.
    - Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.
  - Balcones: si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
    - Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.
  - Ejes estructurantes.

Paramentos y retiros. Se regirá por los perfiles viales establecidos en el artículo 74 de este acuerdo.
  - Voladizos: en las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:
    - Altura mínima: 4.00 mts.
    - Ancho máximo: 1.00 mt.
    - Longitud: Máxima libre.
  - Balcones: el balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado, sin embargo su ancho no podrá ser superior al ancho del andén.
  - Cerramientos: el antejardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.50 mts. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 1.50 mts.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Andenes: el andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0,15 mts.
- **IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.**
  - Aislamientos posteriores: se exigirá aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 mts para edificaciones no mayores de 6 metros de altura.
  - Aislamientos laterales: para edificaciones continuas no se exigirán.
- **IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.**

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

  - A. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.
  - B. Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas y muro ciego.

Altura (mts)	A. (mts)	B. (mts)
Hasta 6.00	6.00	4.50

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**
  - Edificaciones puntuales: libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.
  - Urbanizaciones o conjuntos: 60%. Las áreas de cesión por concepto de vías y espacio público deben sumar por lo menos el 40 % del área neta del lote.

Se entiende por urbanización todo conjunto de vivienda que reúna las siguientes condiciones: construcción de un número superior a cinco unidades, que sea necesario construirse o abrir nuevas vías peatonales o vehiculares para dar acceso a las nuevas viviendas, que el lote donde se vaya a construir requiera ser subdividido o reintegrar tierras, que requiera la instalación de nuevas redes domiciliarias y primarias de servicios públicos.

- **ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.**

La altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 mts a lo largo de las vías urbanas.
- **ASPECTO EXTERIOR.**

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones; se deberán respetar los elementos de la arquitectura tradicional como aleros, balcones y la utilización de la teja de barro y la integración volumétrica con las edificaciones colindantes.
- **ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.**

Los proyectos que se desarrollan bajo las modalidades de urbanización, parcelación o conjunto, deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes del Índice de



**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

Ocupación del Suelo antes citado, un espacio de 2.30 mts X 4,50 mts destinado a parqueo, por cada 3 unidades de vivienda.

En caso de urbanizaciones, se deberá tener espacio adecuado para parqueo y descargue en los establecimientos comerciales e industriales, que lo requieran.

- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.
  - Antejardines: por lo menos el 60 % del área deberá estar adecuado en zona verde.
  - Áreas libres de recreación: por lo menos el 40 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Planeación Municipal deberá ajustar los ítems relacionados anteriormente sobre Índices de Ocupación del Suelo y Estacionamientos y Parqueaderos, ya que estos no son coherentes con el espacio disponible en el municipio para desarrollos urbanísticos futuros. El término del plazo para este ajuste es de un año a partir de la aprobación de la revisión del EOT.

#### **ARTÍCULO 49. (Z.I.R) ZONA INSTITUCIONAL Y RECREATIVA**

- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

La zona Institucional y Recreativa corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados. Por este motivo cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la autoridad ambiental y con la asesoría profesional competente, sólo si las condiciones de riesgo o amenaza lo permiten.
- **USOS PERMITIDOS.**
  - Uso institucional: Grupos 1, 2 y 3 (*Ver Artículo 43*)
  - Uso comercial y de servicios: Grupo 1 (*Ver Artículo 44*)
  - Uso residencial: Edificaciones de uso residencial que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizadas. (*Ver Artículo 46*)
- **USOS PROHIBIDOS.**
  - Todos los demás

**PARÁGRAFO.** Se prohíbe la ubicación de la pesebrera municipal dentro de la Zona Recreacional y Recreativa. La estadía temporal de equinos dentro del municipio se realiza en el lote donde antiguamente funcionaba la Escuela María Inmaculada (Barrio Juan XXIII), generando problemas ambientales a las viviendas aledañas a este lote, por malos olores y concentración de moscas y zancudos.

- **ACCESO A LA RED VIAL.**

Toda edificación o urbanización Institucional y Recreativa deberá diseñar la red vial articulada con las vías existentes; las nuevas vías tendrán las especificaciones de vías terciarias o locales.

## **ARTÍCULO 50. (Z.C.P) ZONA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION**

- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

Se reconoce como zonas de conservación y protección, los suelos de protección los cuales están constituidos por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, ó por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios ó de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Dentro del suelo urbano de Balboa se reconocen los siguientes suelos de protección:

Áreas Forestales protectoras. Son aquellas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados, con el fin principal de proteger el recurso forestal y los recursos naturales renovables asociados. Dentro de esta categoría existen las de las corrientes hídricas, las cuales se delimitarán utilizando los criterios de la Resolución CARDER 1245 de 1998 o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Otros suelos de protección. Para esta categoría se presentan en el municipio los suelos de protección para la protección de la biodiversidad, los cuales se definen como áreas delimitadas y reglamentadas con el objeto principal de recuperar y proteger la biodiversidad en sus diferentes manifestaciones (paisaje, ecosistema, población, especie y genes). Es así como el municipio cuenta con un jardín botánico denominado “Anturio Negro”.

- **USOS PERMITIDOS.**

Se autorizará únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional pasivo (parques, senderos y jardines) y activo (equipamientos deportivos como canchas y pistas, sin edificaciones), siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no comprometan los resultados de las acciones de protección y estabilización.

- **ACCESO A LA RED VIAL**

En estas zonas se permitirá la construcción de vías vehiculares locales y peatonales previo los estudios técnicos necesarios.

## **ARTICULO 51. (Z.C.R) ZONA DE CONSOLIDACION Y RENOVACIÓN URBANA**

- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

La zona de consolidación y renovación urbana corresponde en su mayoría a terrenos que presentan desorden en su urbanización, debido a la falta de planificación urbanística, pero que conservan estabilidad. Es una zona urbanizable cuya adecuación deberá incluir el sistema vial, movimientos de tierra técnicamente ejecutados, estudios geotécnicos y la dotación de los equipamientos y espacios públicos necesarios.

La planeación urbana y el Ordenamiento Territorial en el municipio de Balboa presentan serias dificultades, dadas las limitaciones físicas que posee. Una articulación vial

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

adecuada, así como la conformación de una malla urbana uniforme son imposibles; esto hace que el municipio crezca en forma desordenada y subnormal, tal como lo ha hecho hasta ahora. Por tal razón se hace necesaria la implementación del código urbano que garantice al máximo la construcción de viviendas en forma adecuada y en las zonas de menor peligro. Igualmente se debe garantizar la protección de los taludes en la parte posterior de las viviendas, el control de las aguas de escorrentía y la protección de las vías peatonales. Los crecimientos lineales a lo largo de las vías debe evitarse al máximo, especialmente en aquellas zonas donde se presentan depósitos antrópicos.

- **USOS PERMITIDOS.**
  - Uso institucional: Grupos 2.
  - Uso comercial y de servicios: Grupo 1
  - Uso residencial: Todos los grupos. El 30% del área neta será destinado para vivienda de interés social.
  - Uso industrial: Grupo 1
- **USOS PROHIBIDOS.**
  - Todos los demás
- **ACCESIBILIDAD VIAL**

Toda urbanización o parcelación para los usos permitidos, deberán estar articulados a la red vial existente y a las propuestas establecidas en el presente Plan.

- **NORMAS BASICAS DE OCUPACION DEL SUELO**
  - Pendientes: las pendientes máximas permitidas para urbanización y construcciones será de 35%; en la parte superior de los taludes se deberá dejar un retiro mínimo de 7 mts, el cual puede ser utilizado para una vía peatonal o zonas verdes exclusivamente.
  - Movimientos de tierra: se seguirán las normas establecidas en las respectivas Normas de Urbanismo del Esquema de Ordenamiento Territorial
  - Vías: la nueva red vial del sector se articulará con las vías existentes pero adaptándose a la topografía, condiciones de los suelos y las máximas pendientes permitidas.
  - Densidad de vivienda: máximo 60 viviendas por hectárea bruta.
  - Altura de las edificaciones: la máxima permitida según modalidades aceptadas.
  - Red de alcantarillado: la red de alcantarillado del sector deberá articularse con el perfil, trazado y construcción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado. No se permitirán vertimientos que no conduzca a las cámaras dispuestas en el P.M.A.A.
  - Servicios públicos: deberán estar conectados a las redes municipales.
  - Tipos de materiales recomendados para las edificaciones: las construcciones deben ser con materiales livianos para evitar el sobrepeso en la ladera.

## **CAPÍTULO VIII**

### **USO PERMITIDO DEL SUELO RURAL**

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Por medio del cual se dictan normas para el manejo y conservación de los suelos productivos en el municipio de Balboa.

**ARTÍCULO 52. DEFINICIONES.** Se definen a continuación los términos mínimos que permitan el entendimiento y aplicación a las disposiciones emanadas en el presente capítulo.

- **Mecanización mínima.** Una arada a través de la pendiente, en tal forma que deje el suelo con terrones de diámetro entre 5 y 20 cms.
- **No mecanización.** La preparación del sitio de siembra, abriendo un hoyo hasta de 20 x 20 x 20 cms con un repicado en el fondo del mismo; sin utilización de maquinaria, herramientas o herbicidas preemergentes, en forma general en el área.
- **Prácticas mínimas de conservación del suelo.** La siembra de las plantas a través de la pendiente, formando bloques del cultivo hasta 20 mts. Entre bloque y bloque se debe dejar calles con cobertura vegetal protectora, de un ancho entre 2 y 3 mts.
- **Cultivo comercial.** Aquel cuyo aprovechamiento se destinará a la comercialización, cualquiera que sea su volumen.
- **Cultivo pancoger.** Aquel que se efectúan exclusivamente para satisfacer las necesidades vitales de uso doméstico para el predio y sus moradores.
- **Conminación.** Sanción que habrá lugar a imponer, en cuantía hasta de 3 salarios mensuales mínimos legales vigentes, cuando la infracción se considere leve.
- **Multa.** Sanción impuesta cuando a juicio del funcionario competente, la infracción se considere de gravedad, de conformidad al daño causado, se impondrán multas en cuantía entre 1 salario mensual mínimo legal vigente y 50 veces el salario mensual mínimo legal vigente.

**ARTÍCULO 53. NORMAS PARA EL USO DEL SUELO RURAL.** En las normas técnicas obligatorias para la utilización del suelo productivo del municipio de Balboa y debido a la alta susceptibilidad del suelo a la erosión, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones de acuerdo a las plantaciones (*ver mapa Aptitud del Suelo para Uso Agrícola*):

- A. **CAFÉ.** No posee restricciones para la siembra, sin embargo, la utilización y aplicación de insumos químicos debe ser mínimo, pretendiendo adoptar un manejo orgánico disminuyendo la contaminación ambiental y la intoxicación humana.
- B. **YUCA.** Hasta un máximo de 5% de pendiente con mecanización mínima y se establecerán prácticas mínimas de conservación del suelo. En pendientes entre 5% y 15% no habrá mecanización y se establecerán prácticas mínimas de conservación del suelo. En pendientes entre 15% y 40% no se podrán establecer cultivos comerciales de yuca. En pendientes superiores al 40% no se podrán establecer cultivos de yuca. Se podrán obtener 3 cosechas consecutivas de yuca como máximo y luego proceder a rotar el cultivo con pastos, leguminosas, café, plátano, frutales, caña, cacao, entre otros.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- C. **PLÁTANO.** Para la producción comercial de plátano, no se permitirán las siembras en suelos con pendientes mayores del 50% ó erodables. Así mismo, se debe tener cuidado con la siembra en zonas que registren periódicamente vientos fuertes; para estas condiciones se deben establecer practicas mínimas de conservación del suelo y barreras rompevientos.
- D. **TOMATE.** La pendiente óptima para el establecimiento del cultivo es del 25% y la máxima es del 50%; después de esta última se restringe el cultivo para uso comercial. Debido a que este es el producto con mayor demanda de agroquímicos durante todo su estado vegetativo, se podrán obtener máximo 2 cosechas consecutivas en el mismo predio y posteriormente se debe proceder a cambiar el cultivo por uno menos contaminante por un período no menor a dos años con el fin de permitir la descontaminación del suelo.
- E. **CAÑA.** Los suelos óptimos para el establecimiento de este cultivo son las zonas ubicadas en la parte Sur - oriental del municipio y corresponden a las terrazas de los valles de los ríos Cañaveral, Cauca y Risaralda. Existen aquí las mejores condiciones biofísicas para el desarrollo de una agricultura intensiva por contar con pendientes menores del 12%. Se deben implementar sistemas productivos que involucren control biológico, reducción de quemas, labranzas mínimas, rotación de cultivos, ciclos de descanso para las tierras, disminución en la aplicación de agroquímicos, abonos verdes y riego controlado. El Ingenio Risaralda deberá vincularse en estas actividades y supervisar el manejo que se dé en sus cultivos.
- F. **CACAO.** Como el cacao prospera bien en terrenos ondulados o pendientes, se deben hacer prácticas de conservación del suelo, y al hacer calicatas para el estudio de las características físicas del suelo es necesario volver a taparlas; todo esto para evitar la erosión y accidentes.
- G. **PANCOGER.** Se autorizan los cultivos de pancoger cualquiera que sea su clase, mediante el establecimiento de prácticas mínimas de conservación de suelos en todo el territorio municipal.

**PARÁGRAFO 1.**

- a. Que es deber de los productores velar por la conservación de los suelos, para prevenir y controlar, entre otros fenómenos, los de la erosión, degradación y salinización. Así como, la adopción de medidas preventivas sobre el uso de la tierra, en lo relativo a la conservación del suelo, de las aguas edáficas, de la humedad, regulación de los métodos de cultivo y de manejo de la vegetación (Ley 66 de 1.964 Artículo 4. numerales M-Ñ, Decreto 103 de 1.976 Artículo 2, numeral 4; Artículo 181, Decreto 2811 de 1.974).
- b. Que se ha venido observando con preocupación el incremento del cultivo de la Yuca en el municipio, donde el agricultor sustituyó áreas plantadas con cultivos permanentes, por cultivos transitorios utilizando tecnología inadecuada, lo que repercute en el deterioro del suelo.
- c. Que es deber de todos los habitantes del municipio colaborar con las autoridades en la conservación y el manejo adecuado de los suelos. Actualmente, se viene desarrollando el proyecto “Conservación de suelos y agua en Balboa – PROCAS” con

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

algunos productores del municipio; este proyecto contribuirá a la conservación de suelos en microcuencas del municipio, mediante la implementación de sistemas sostenibles de producción. En Balboa, las actividades las realiza la CARDER en coordinación con la UDAEM, brindando capacitación técnica y social

- d. Que los suelos del Territorio Nacional deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. Se determinará el uso potencial de los suelos según los factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de la región. Según dichos factores también se clasificarán los suelos.
- e. Que el aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productora. En la utilización de los suelos se utilizarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.

Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos, están obligadas a llevar a cabo las prácticas de conservación y recuperación que se determinen de acuerdo con las características regionales. (Decreto 2811 de 1.974, Artículos 178, 179 y 180). El proyecto PROCAS, posee un enfoque preventivo mediante la adopción de sistemas alternativos de producción agropecuaria por medio del manejo de los suelos con cobertura permanente, labranza mínima, siembra directa, uso de abonos verdes y rotación de cultivos.

**PARÁGRAFO 2.** Las infracciones a las disposiciones contenidas en el presente artículo, serán sancionadas mediante resolución motivada y de acuerdo a la gravedad del hecho, estas se clasifican en Conminaciones o Multas. Responderán solidariamente por la infracción cometida tanto el propietario, como el poseedor o tenedor a cualquier título del predio. En caso de que no sea cubierto por el infractor el valor de la sanción impuesta, dentro del término de 5 días hábiles, se hará efectiva por medio de jurisdicción coactiva.

**ARTÍCULO 54. NORMAS PARA LA ZONA RURAL.** Los predios rurales destinados a programas de reforma agraria no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF), que para el caso del municipio de Balboa es de 7.8 hectáreas; se exceptúan los siguientes casos:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal, distinto a la explotación agrícola.

Para los dos casos anteriores, el municipio debe hacer los estudios de factibilidad para identificar las zonas apropiadas con base en criterios ambientales a saber: aptitud del suelo, factibilidad de dotación de servicios públicos y criterios de accesibilidad vial.

- Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión como UAF, conforme a la definición establecida previamente (Ley 160 de 1.994, Artículo 45)
- Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1.961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

**ARTÍCULO 55. NORMAS PARA EL CORREDOR SUB-URBANO.** Las parcelaciones rurales en predios que no se destinan a reforma, deberán tener en cuenta, por lo menos las siguientes normas:

- La densidad de vivienda debe ser máximo de 8 viviendas por hectárea bruta y responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico y disponibilidad de suelos), definido por la Autoridad Ambiental. Para realizar Parcelaciones en el Corredor Sub-urbano se debe tener en cuenta lo estipulado en el Decreto del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial 097 de 2006. (*ver Art. 57 del presente documento*)
- Todo desarrollo en el Corredor Sub-Urbano deberá contar con los respectivos permisos ambientales que expide la CARDER, como permisos de ocupación de cauce, concesión de aguas y vertimientos.
- Cualquier desarrollo deberá conservar las coberturas vegetales importantes tales como: Relictos boscosos, bosques naturales primarios, bosques naturales secundarios, guaduales, bambú, guaduilla, caña brava, entre otros, salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.
- Cualquier desarrollo en el Corredor Sub-Urbano debe respetar los retiros viales, gasoductos, zonas protectoras, tratamiento de aguas subterráneas, redes de acueducto y energía eléctrica, planta de alcohol carburante de acuerdo a la normatividad vigente.
- En Intersecciones viales ubicadas sobre las Vías Nacionales, la garantía del funcionamiento de las mismas y los permisos de construcción se registrarán de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad nacional vigente. Para efectos de intervención y diseño de intersecciones viales y demás afectaciones sobre las Vías Nacionales, se debe cumplir estrictamente lo dispuesto en el Artículo 12, numerales 12.1, 12.11 y 12.12 del Decreto Nacional 2056 de 2003; además de dar cumplimiento del instructivo "Permisos de uso zona de carreteras, en cumplimiento del Decreto 2056 de 2003" o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- Todo desarrollo urbanístico que no esté cubierto por las rutas establecidas por las Empresas Públicas Municipales deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos.
- Todo desarrollo urbanístico deberá ceñirse en las normas de construcción establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes -NSR98- y en ningún caso podrán construirse en zonas de riesgo o amenaza por inundaciones o geotécnicos.
- Todo desarrollo urbanístico rural, aislado o concentrado, deberá respetar los aislamientos hacia las vías, línea férrea, cuerpos de agua y demás zonas de protección establecidas en este Acuerdo.
- No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente. (Numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993).

**PARAGRAFO.** Las condiciones de implantación de las actividades que se localicen en la Zona de Manejo Especial deben ser definidas con posterioridad por la Secretaria de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Plantación Municipal a través de un estudio detallado de la zona que permita definir aspectos tales como: áreas mínimas de lotes, zonas de cargue y descargue, zonas de parqueaderos, retiros entre edificaciones, altura máxima de las edificaciones, etc.

**ARTÍCULO 56. CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO SUBTERRANEO.** Cuando la alternativa escogida para disponer las aguas residuales tratadas es la infiltración, las densidades de vivienda se subordinarán a la capacidad de absorción del terreno, para garantizar que no se contaminará el agua subterránea.

Para los proyectos de viviendas campestres, se permitirá la infiltración en el terreno de las aguas servidas sometidas a un tratamiento individual, hasta una densidad máxima de ocho (8) viviendas por hectárea bruta sin perjuicio de las densidades máximas autorizadas en cada zona suburbana, y siempre y cuando los resultados de los ensayos de percolación y la determinación del nivel freático en el sitio, así lo permite; es decir que la densidad final del proyecto se supeditará a dichos estudios y no siempre podrá lograr la máxima autorizada en cada zona.

Cada vivienda deberá dotarse del respectivo sistema para el tratamiento de los vertimientos líquidos consistente en: una red de alcantarillado separada en: red de alcantarillado separada para aguas residuales y aguas lluvias, una(s) trampas de grasa, un tanque séptico de doble comportamiento y filtro anaeróbico construidos en concreto y una unidad de infiltración en el terreno. El responsable del sistema de tratamiento deberá presentar anualmente una caracterización de los vertimientos, con el propósito de verificar su adecuado funcionamiento.

Para el dimensionamiento de las unidades de tratamiento, se estimará una población mínima de siete (7) personas por vivienda y una dotación de agua residual de 160 litros/habitante/día. El diseño y localización de la unidad de infiltración en el terreno se supeditará a los resultados de los ensayos de percolación y a la determinación del nivel freático.

**PARÁGRAFO.** El municipio de Balboa debe reconocer las recomendaciones sobre aguas subterráneas que determinó el estudio CARDER-Canadá sobre Ordenamiento de la Cuenca del Río Risaralda en el año 1.996.

**ARTÍCULO 57. ÁREAS DE CESIÓN.** Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- Tipo 1. Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
- Tipo 2. Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- Tipo 3. Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de corrientes hídricas podrán ser recibidos como máximo el 50 % como área de cesión, el restante 50 % se recibirá en zonas que no presenten restricciones ambientales.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 58. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

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

**ARTÍCULO 59. CESION CON ESCRITURA.** Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al Municipio para obtener el permiso y licencia de construcción.

**ARTÍCULO 60. CESIONES PARA VÍAS.** Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

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

**ARTÍCULO 61. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO.** Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo y amenaza ni en zonas de protección.

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

**PARÁGRAFO 2.** Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como únicos usos los de zona verde arborizada y recreación pasiva si las condiciones lo permiten; deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

## CUARTA PARTE

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO IX SISTEMA VIAL MUNICIPAL

**ARTÍCULO 62.** SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite unos vínculos viales al interior y al exterior del municipio. Está conformado por vías urbanas y rurales.

**PARÁGRAFO.** El Plan Vial del municipio de Balboa se fundamenta en los proyectos que hacen parte del programa “Balboa con vínculos para el desarrollo” adoptado en el Plan de Ejecución; estos proyectos son:

- Recuperación y mejoramiento vía Balboa-Cachipay.
- Pavimentación vía Balboa-Tambores-Panorama (Tramo La Floresta-Tambores-Panorama).
- Pavimentación vía alterna Pueblo Nuevo-Caquetá.
- Mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de vías terciarias rurales.
- Construcción de vías de intervencional veredal (La Aurora-Granata, El Polvero-Totuí, Carminales Alto-Carminales Bajo, El Chuscal-La Margarita, Tambores-Cañaveral).
- Construcción de vías en Zona de Renovación y Consolidación Urbana y estudios de organización del tráfico-áreas de parqueo en la zona urbana.

**ARTÍCULO 63.** CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal esta conformado por las vías primarias, secundarias, terciarias, y paisajísticas.

- Vía primaria. Su función básica es la de vincular a Balboa con los demás centros de producción y de consumo del país. Posee un tramo de 5,7 Km totalmente pavimentado.
- Vía secundaria. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a estas, la vía que comunica al casco urbano con el municipio de Las Virginia, en un tramo de 19,2 Km. la cual se encuentra totalmente pavimentada y la vía que comunica el casco urbano con La Celia, en un tramo de 2,8 Km la cual se encuentra totalmente pavimentada.
- Vía Terciaria o local: Es la vía vehicular que comunica el casco urbano del municipio con las veredas y polos de desarrollo.
- Vía paisajística: Es la vía que por su localización y recorrido permite el disfrute del paisaje cercano y lejano de alta calidad ambiental y en algunos casos permite la comunicación entre sitios de interés turístico. En el municipio se definen las siguientes

**ALCALDIA MUNICIPAL**



vías paisajísticas: Balboa - Tambores - Cruces - Panorama, con una extensión de 22,3 Km, de los cuales 10,5 Km se encuentran pavimentados.

**ARTÍCULO 64. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.** Toda obra vial que se realice por parte de cualquier entidad, deberá ser informada previamente de su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 65. ESPECIFICACIONES VIALES.** La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes anotados deberá conservar las siguientes especificaciones:

<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>PERFIL DE LA VÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>CONDICION TÉCNICA DE DISEÑO</b>
Primaria	Las que defina la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.		
Secundaria	El que defina la secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 mts a partir del borde externo de la cuneta o berma para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Las que defina la Secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.
Terciaria	- En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 5 mts  - Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.	A partir del borde externo de la cuneta, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 3 mts a partir del borde externo de la cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	- Pendientes no mayores al 40%
Paisajística	- En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 6 mts  - Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.  - En los casos donde	A partir del borde externo de la berma o de la cuneta, cuando aquella no exista, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 mts a partir del borde externo de la berma o cuneta para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.	Dotación de señalización vial y de información general  Construcción de miradores y senderos  Arborización y revegetalización en zonas aledañas inmediatas a la vía.

ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

	las condiciones del terreno lo permitan, deberá dotarse de berma	Características de las edificaciones localizadas a partir de la franja de los 5 mts: altura máxima de dos pisos o 6.5 mts de altura, densidad máxima 5 viviendas por Ha, longitud máximo de frente de construcción sobre la vía 25 mts, distancia mínima entre edificaciones sobre la vía: 70 mts.	
--	--	--	--

**ARTÍCULO 66. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.** Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra.

## **CAPÍTULO X SISTEMA VIAL URBANO**

**ARTÍCULO 67. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.** Las vías se clasifican de la siguiente forma: eje vial estructurante, vía local vehicular y vía local peatonal (*ver mapa Equipamiento Urbano componente vial*).

**ARTÍCULO 68. EJE VIAL ESTRUCTURANTE.** Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Está definido en la siguiente forma: En sentido Norte-Sureste: Av. 30 de Abril, calle 9ª hasta encontrar la carrera 9ª y por ésta hasta la calle 8ª, Calle 8ª hasta encontrar la calle 7ª, Calle 7ª hasta Carrera 3ª, Carrera 3ª hasta empalmar la vía Pueblo Nuevo-Caquetá (Calle 1ª).

**ARTÍCULO 69. VÍAS LOCALES VEHICULARES.** Es el conjunto de vías vehiculares que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte y acceso directo a los edificios y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

**ARTÍCULO 70. VÍAS LOCALES PEATONALES.** Es el conjunto de vías peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local individual y acceso directo a las residencias y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales no incluidas en los artículos anteriores.

**ARTÍCULO 71. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS.** En la construcción o adecuación de las nuevas vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

**ALCALDIA MUNICIPAL**



<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>PERFIL DE LA VÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO</b>
Eje vial estructurante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andén 1,00 mt; zona verde 1,50 mts; calzada 6,40 mts; zona verde 1,50 mts; andén 1,00 mts.</li> <li>• En los demás ejes viales estructurantes definidos, se conservará el ancho de la vía entre paramentos en su punto más amplio actual.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; no existirán voladizos sobre zonas verdes.</li> <li>• Las nuevas edificaciones o remodelaciones se ajustarán al paramento de la edificación que actualmente presente el mayor retiro a partir del eje de la vía.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendientes no mayores al 25%.</li> <li>• Grueso del pavimento y del concreto según necesidades de volumen de tráfico.</li> <li>• Redes subterráneas de todos los servicios públicos.</li> </ul>
Local Vehicular	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andén 1,00 mt, zona verde 1,50 mts, calzada 6,00 mts. Zona verde 1,50 mts, andén 1,00 mt.</li> <li>• Andén 1,00 mts., calzada 6,00 mts; andén 1,00 mt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms</li> </ul>	
Local Peatonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andén 1,00 mt, zona verde 1,50 mts, calzada 2,00 mts, zona verde 1,50 mts, andén 1,00 mt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms</li> </ul>	

**ARTÍCULO 72. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 73. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

**ARTÍCULO 74. CESIONES EN VIAS EXISTENTES.** La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

**ARTÍCULO 75. VÍAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO.** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana, deberá preverse la articulación a las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y favorecer la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

**ARTÍCULO 76. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.** La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

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

**ARTÍCULO 77. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.** Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se financiará por cofinanciación con el departamento y la nación, con INVIAS, el Comité de Cafeteros y otros ó por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

**ARTÍCULO 78. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.** La Administración Municipal en el largo plazo adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

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

**ARTÍCULO 79. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS.** Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

**ARTÍCULO 80. DEFINICIÓN DE ÁREA PARA TERMINAL DE TRANSPORTES.** El Municipio deberá designar una zona que pueda adecuar para que funcione como Terminal de Transportadores. El Esquema de Ordenamiento Territorial determina la manzana comprendida por la Carrera 10ª y 11ª entre Calles 9ª y 10ª, con el fin de evitar un mayor flujo vehicular por el eje estructurante, que posee condiciones de perfil bajo en su construcción. El tiempo para la designación de la zona que sirva como Terminal de Transporte será a largo plazo.

## **CAPÍTULO XI SISTEMA VIAL RURAL**

**ARTÍCULO 81. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS RURALES.** Las vías para el sistema rural están conformadas por las vías primarias, secundarias, terciarias y paisajísticas (*ver mapa Equipamiento Rural, componente vial*).

El municipio cuenta con 145,55 Km de vías, de las cuales el 84,06% son terciarias, o sea que atraviesan y vinculan pequeños y medianos caseríos o veredas con la cabecera municipal de Balboa, normalmente confluyen a la red de segundo orden y ocasionalmente a la red de primer orden; el 12,02% secundarias, la función principal de éstas es la de comunicar las otras cabeceras municipales de la zona con Balboa; y el 3,92% primarias, su función básica es la de vincular a Balboa con los demás centros de producción y de consumo del país. 33,7 km se encuentran pavimentados y 111,85 Km en afirmado. Es de anotar que dentro de las vías terciarias, existen 22,3 Km de vía paisajística la cual corresponde a Balboa - Tambores - cruces - Panorama.

**ARTÍCULO 82. RED VIAL.**

NOMBRE DE LA VÍA	Capa de Rodadura	TIPO VÍA/LONGITUD Km.		
		Terciaria	Secundaria	Primaria
<b>TOTAL</b>	<b>145.55 km.</b>	<b>122.35</b>	<b>17.5</b>	<b>5.7</b>
Balboa – Cachipay	Pavimento		14.7	
Cardinales	Afirmado	2.5		
Cristales	Afirmado	2.0		
Balboa – Límites La Celia	Pavimento		2.8	
Tres Esquinas – Cocohondo - Llano Grande	Afirmado	5.9		
Tres Esquinas - Cocohondo – Cristales	Afirmado	5.5		
Totuí	Afirmado	4.5		
Límites Santuario - (Río Totuí) – Cristales – Totuí	Afirmado	5.4		

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Alejandría - La Planta (límites La Celia)	Afirmado	7.0		
Balboa - Tambores (Paisajística)	Pavimento (7) Afirmado (2)	9.0		
Monterredondo	Afirmado	2.2		
La Floresta - La Bodega	Afirmado	6.6		
Miravalle – Esparta	Afirmado	4.2		
Miravalle - La Margarita	Afirmado	2.2		
La Aurora – Cajones - La Bodega	Afirmado	5.7		
Cajones – Monterredondo	Afirmado	1.8		
El Chuscal Alto	Afirmado	3.0		
Ciénaga - La Floresta	Afirmado	4.0		
Balboa - El Chuscal - La Planta	Afirmado	7.0		
Tambores Bajo	Afirmado	3.4		
La Chillona	Afirmado	3.0		
La Cancha- Puracé- La Bodega	Afirmado	8.0		
San Luis Ingenio Risaralda (Paisajística)	Pavimento	3.5		
Llano Grande Bajo	Afirmado	1.2		
Granatal	Afirmado	1.7		
Tambores – Esparta	Afirmado	6.7		
Tambores - San Luis (Paisajística)	Afirmado	9.8		
El Líbano	Afirmado	1.4		
Esparta - La Estrella - (límites La Celia)	Afirmado	1.6		
Monterredondo - Plan Pelado	Afirmado	1.8		
Llano Grande Bajo – Las Brisas	Afirmado	0.7		
El Polvero - Llano Grande	Afirmado	1.1		
Límites La Virginia (Río Risaralda) - Límites Santuario (Río Totuí)	Pavimento			5.7

**CAPÍTULO XII**

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

**ARTÍCULO 83.** SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

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



**ARTÍCULO 84. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.** Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

**ARTÍCULO 85. COBRO TARIFARIO PARA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE.** El nuevo estudio tarifario para el cobro del servicio de acueducto, realizado en convenio con la Gobernación de Risaralda y fijado en el presente año con vigencia hasta 2.010, establece que el valor del m<sup>3</sup> de agua disminuye de \$ 613 a \$ 511,86, la tarifa industrial aumenta un 20% y el m<sup>3</sup> de aguas vertidas tendrán un costo de \$ 332,41, este se cobrará gradualmente, conforme a las disposiciones emanadas de la comisión reguladora de agua potable y saneamiento básico CRAPSB.

Según reporte de la Contraloría General del Risaralda, para el año 2.003 la gestión comercial de la Empresa de Servicios Públicos de Balboa obtuvo los siguientes valores: volumen de agua producida = 373.248 m<sup>3</sup>, volumen de agua distribuida = 354.586 m<sup>3</sup>, volumen de agua facturada = 166.308 m<sup>3</sup>, volumen de agua perdida = 188.278, % pérdida de agua no contabilizada = 53,10%.

Es de recalcar que el municipio de Balboa posee cobertura total de micromedición, pero no posee un programa escrito, como parte de una política institucional, para adelantar regularmente campañas de revisión, mantenimiento y reposición de contadores. Así mismo, de acuerdo a la ley 373 de 1.997 el Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua debe ser elaborado y adoptado por las entidades encargadas de la prestación del servicio de acueducto y presentado a la CARDER para su respectiva aprobación (Balboa no lo posee). Teniendo en cuenta el porcentaje de pérdidas (53,10), los Planes de Gestión y Resultados así como los Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua deben, como parte prioritaria, incluir acciones encaminadas al diseño y ejecución de programas de reducción de pérdidas hasta alcanzar niveles admisibles.

En general, durante la ejecución del Plan Maestro de Acueducto en el año 1.997 para el municipio de Balboa en su zona urbana se realizaron las siguientes obras: instalación de domiciliarias, instalación de manómetros, instalación de cajas para medidores e instalación de tuberías; además, en la zona rural hubo instalación de tanques de asbesto cemento con sus respectivos accesorios, instalación de domiciliarias e instalación de medidores y cajas.

**ARTÍCULO 86. PLAN OPERACIONAL DE EMERGENCIA.** En contravía de lo consagrado en el Artículo 51 del Decreto 475 de 1.998, la E.S.P Emilio Gartner no ha formulado el Plan Operacional de Emergencia basado en análisis de vulnerabilidad que garantice la toma de medidas inmediatas en el momento de presentarse aquella, evitando a toda costa riesgos para la salud. Por tanto, no existen protocolos claramente definidos e incorporados en el

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

manual de procedimiento de la E.S.P Emilio Gartner que evite traumatismos a la población usuaria o posibles problemas sanitarios debido a la ocurrencia de un fenómeno peligroso de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre que pueda producir efectos adversos en las personas, los bienes, los servicios o el ambiente.

**ARTÍCULO 87. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** El sistema de alcantarillado es considerado por el Artículo 4 de la ley 142 de 1.994 como un servicio público esencial y como tal debe regirse bajo los principios de adecuada cobertura, prestación continua e ininterrumpida, buscando de igual forma eliminar las negativas alteraciones de los ecosistemas naturales y de la salubridad pública. La entidad encargada de prestar este servicio es la ESP Emilio Gartner.

Según la actualización del Plan Maestro de Alcantarillado, realizada en el año 2.001, se determinaron los siguientes aspectos:

- En el año 1.997 se ejecutó el 56% y para el año 1.999 el 8% de la longitud total de la red de alcantarillado considerada en el Plan Maestro.
- La red de alcantarillado es de tubería de concreto con diámetros de 8, 10, 12, 14, 15, 18 y 21 pulgadas.
- El funcionamiento hidráulico de las redes es adecuado para las aguas negras.
- En los diseños del Plan Maestro de Alcantarillado de 1.996, en consideración a las pendientes fuertes del terreno y a la facilidad de establecer aliviaderos que conduzcan las aguas a los cauces naturales, se decidió por el sistema de alcantarillado combinado.
- Durante el rediseño de la red de alcantarillado se dan las siguientes observaciones:
  - El concepto preliminar considerado en el diseño se realizó buscando reunir en interceptores principales todos los colectores, para luego llevarlos a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que se construirá posteriormente.
  - El alcantarillado combinado diseñado solucionará la evacuación tanto de aguas negras como aguas lluvias, para un periodo de 30 años.
  - El diseño incluye las proyecciones a posibles desarrollos hacia el sector Sur - este.
  - Se recomienda cambiar la totalidad del alcantarillado en los sectores que aún no se han realizado; son tuberías con su vida útil ya agotada, en uso por más de 30 años.
  - El alcantarillado tiene una profundidad mayor de 1,20 mts que garantiza una diferencia mayor de 0,20 mts con el acueducto, el cual se encuentra a una profundidad de 1 mt.
  - El empotramiento de la tubería se hará para velocidades mayores de 40 mts/seg.

El caudal de aguas sanitarias para ser tratadas en la Planta será de 14 lts/seg. La tubería del tramo final es de 12”.

**ARTÍCULO 88. SERVICIO DE ASEO.** De acuerdo con el decreto 1.713 de 2002, los municipios deberán elaborar y mantener actualizado un plan municipal para la gestión integral de residuos sólidos. Actualmente, el municipio de Balboa adelanta dicho plan y las medidas a tomar al respecto, se realizarán teniendo en cuenta los resultados arrojados

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

por el estudio. La entidad encargada de prestar este servicio es la Empresa de Servicios Públicos Emilio Gartner.

**ARTÍCULO 89. ESCOMBRERA.** En Balboa no existe escombrera municipal en una evidente violación de lo consagrado en la resolución 541 de 1.994 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, lo cual prevé que el municipio debe seleccionar sitios para la disposición final de escombros y materiales de construcción sobrantes provenientes de las obras civiles públicas o privadas.

Se pudo constatar que hay dos posibles sitios para la ubicación de la futura escombrera municipal, el primero de los cuales se localiza al Occidente de la cabecera municipal en cercanías a la planta de tratamiento, distando de la plaza principal 1460 mts por la vía que conduce a la planta, presenta un área de 2000 m<sup>2</sup>, un perímetro de 207 mts y se ubica a una altura de 1670 m.s.n.m; la superficie del terreno es plana y corresponde a la antigua cancha de fútbol del municipio, donde se observan cortes de adecuación que aparentemente no revisten peligro y actualmente presentando cobertura de rastrojos, limitando con cultivos de café. El segundo lote se ubica en la vereda La Floresta, contiguo a la vía que conduce de la cabecera municipal a la vereda Tambores; se localiza a 3700 mts de la plaza principal de Balboa, sobre una altura de 1600 m.s.n.m, un área de 8500 m<sup>2</sup> y un perímetro de 421 mts.

Dadas las características mencionadas anteriormente, se puede concluir que cualquiera de los dos lotes se puede adecuar para recibir escombros en un futuro, favorecidos por la cercanía al casco urbano, la accesibilidad a ellos y las áreas que poseen, máxime esto último si se tiene en cuenta que el volumen de material de escombros producidos por el municipio es muy limitado.

**ARTÍCULO 90. INFRAESTRUCTURA DE REDES DE ENERGÍA.** Con el fin de garantizar la seguridad en la prestación del servicio de energía eléctrica por parte de la empresa prestadora de este servicio (CHEC), el Ministerio de Minas y Energía emitió la resolución No. 18 0398 de Abril 7 de 2.004 por el cual expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), que fija las condiciones técnicas que garantizan la seguridad en los procesos de generación, transmisión, transformación, distribución y utilización de la energía eléctrica en la República de Colombia y cuyo objeto fundamental es el de establecer medidas que garanticen la seguridad de las personas, de la vida animal y vegetal y de la preservación del medio ambiente; previniendo, minimizando o eliminando los riesgos de origen eléctrico.

La anterior resolución fue modificada por la resolución No. 18 0498 del 20 de Abril de 2.005, emitida por el mismo ente, y por lo tanto, toda aprobación de las licencias de construcción solicitadas para la ejecución de proyectos urbanísticos y en los planes de desarrollo, debe tener en cuenta las exigencias del RETIE, ya sea que se trate de construcciones nuevas o ampliación o modificación de las edificaciones existentes. Así mismo, se deben tener en cuenta las distancias mínimas de seguridad que deben conservarse desde las redes hasta las edificaciones.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 91. PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.** La Administración Municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar los planes de expansión de los servicios de electrificación y telecomunicaciones.

**ARTÍCULO 92. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las Plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), y, en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

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

**PARÁGRAFO.** De acuerdo con la Ley 361 de 1.997, Artículo 57, todos los equipamientos colectivos que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

**ARTÍCULO 93. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.** De acuerdo al Decreto 1504 de 1998 se entiende por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público municipal las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro sobre las edificaciones de las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno municipal, y en general, por todas las zonas existentes y debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y constituyen por consiguiente zonas para el uso o disfrute público.

**PARÁGRAFO.** Se considera como índice mínimo de espacio público efectivo, para ser obtenido por el área urbana del municipio dentro de las metas y programas del largo plazo establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial, un mínimo de 15 m<sup>2</sup> por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del plan respectivo.

**ARTÍCULO 94. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.** El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Municipal a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

**ARTÍCULO 95. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se faculta al Alcalde Municipal para que cree o designe una dependencia responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin impedimentos de uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. El tiempo para que el Alcalde Municipal cree o designe una dependencia responsable del espacio público es de 1 año contado a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 96. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS.** Para las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, el municipio podrá autorizar mediante contratos, su utilización a entidades privadas para usos compatibles de acuerdo al espacio. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

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

**PARAGRAFO 2.** La Administración Municipal podrá restringir la utilización de parlantes, megáfonos, equipos de sonido y cualquier otro medio eléctrico y electrónico en el espacio público con fines publicitarios de cualquier índole, salvo cuando se trate de su utilización con fines sociales (sirenas, avisos de prevención de desastres, salud pública, entre otros), en cuyo caso sólo podrá ser realizado por la entidad competente (bomberos, policía, Cruz Roja, y otras instituciones que así lo ameriten).

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

**ARTÍCULO 97. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

**ARTÍCULO 98. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

**ARTÍCULO 99. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.** Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Esquema de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1.998.

**PARÁGRAFO.** 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 1.997 y aquellas que la reglamenten.

**ARTÍCULO 100. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.** La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

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

**ARTÍCULO 101. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.** El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

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

**ARTÍCULO 102. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

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

**ARTÍCULO 103. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular (podrá interponerse en cualquier tiempo). Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

**ARTÍCULO 104. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

**ARTÍCULO 105. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1.997.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares. Ley 3 de 1.991 y sus Decretos Reglamentarios

**ARTÍCULO 107. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y rehabilitación de vivienda en coordinación con la institución del orden nacional encargada del tema, y otras entidades de distinto orden territorial, localizadas en las zonas por consolidar y la zona de expansión urbana.

**ARTÍCULO 108. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

- Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.
- Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.
- Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.
- Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.
- Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos que para este fin se destinen.
- Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el gobierno nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.



## QUINTA PARTE

### NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO XIII

#### NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTIUCLO 109. REQUISITO DE CUMPLIMIENTO.** Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.

**ARTÍCULO 110. MAMPOSTERÍA EN BAHAREQUE Y GUADUA.** Dadas las condiciones de riesgo y amenaza que presenta la zona urbana del municipio, se recomienda por el Esquema de Ordenamiento Territorial la construcción de soluciones de vivienda en materiales livianos (bahareque y guadua inmunizada) de conformidad con las normas existentes para su uso.

**ARTÍCULO 111. MAMPOSTERÍA ARRIOSTRADA.** El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, para ser utilizado en las áreas que previo estudio geotécnico se determinen. Es el sistema más empleado en el municipio para construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1.997 y al Decreto 33 de 1.998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente).

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

**ARTÍCULO 112. EXCAVACIONES.** Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá realizar a sus expensas la subcimentación de las construcciones respectivas.

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

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

### ARTÍCULO 113. FUNDICIONES.

- Fundiciones de muros de carga. La fundición de los muros de carga y de los muros perimetrales consistirá como mínimo en una zapata contigua de concreto ciclópeo con las siguientes dimensiones:
  - Ancho: 0.60 mts
  - Altura: 0.40 mts.La proporción ancho sobre altura deberá mantenerse menor o igual a 1,5.
  
- Fundiciones de muros divisorios. La fundición de los muros divisorios (no cargueros) consistirá en una zapata continua en concreto ciclópeo manteniendo las siguientes dimensiones:
  - Ancho : 0.30 mts
  - Altura: 0.30 mts.
  
- El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:
  - Concreto 1:2:3: en un 60 %.
  - Piedra de río: en un 40 %.
  
- Viga de amarre de la cimentación. Se construirá una viga contigua de amarre de la cimentación de los muros de carga y de los muros perimetrales, con el fin de rigidizar el apoyo de la mampostería, con los siguientes requisitos:
  - Dimensiones mínimas:
    - Ancho: espesor del sobrecimiento o del muro.
    - Altura: 0.20 mts.
  - Armadura mínima:
    - Cuatro varillas de 3/8 “
    - Flejes de 1/4 “ cada 0.20 mts.
  - El concreto de la viga debe ser en proporción 1: 2: 3
  - La viga se construirá apoyada en el cimiento, si la altura del sobrecimiento es menor o igual a 4 veces su espesor.
  - La viga se construirá apoyada en el remate superior del sobrecimiento si la altura de este es mayor a 4 veces su espesor. En este caso la viga tendrá el ancho del sobrecimiento.
  
- El sobrecimiento. Porción de muro entre el nivel de fundición y el nivel del primer piso útil, deberá construirse de acuerdo con los siguientes requisitos.
  - Materiales: ladrillo o bloque de cemento, macizos.
  - Espesores mínimos:
    - Igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.
    - Igual a 2 veces el espesor del muro soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.
  - Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1,50 mts, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.
  - La porción del sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:
    - Revoque con mortero que incluya impermeabilizante integral.

**ALCALDIA MUNICIPAL** .....

- Aplicación de recubrimiento bituminoso.
- Revoque con mortero de muy buena calidad, según las recomendaciones.

**ARTÍCULO 114. MUROS.**

- Espesor de los muros.
  - Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0,15 mts sin incluir el revoque.
  - Los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0,10 mts con vigas de amarre y columnas.
- Longitudes, altura y confinamiento.
  - Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4,50 mts.
  - La altura máxima de entresijos no excederá de 3,00 mts.

Las aberturas en los muros confinados de carga y transversales que hagan parte del sistema de resistencia sísmica, deben cumplir:

- Pega de ladrillos o bloques.
  - Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.
  - El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1:3.
  - La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.
  - Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cms, aproximadamente.
  - La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible en ángulo recto.
- Dinteles en vanos de puertas y ventanas.
  - En los vanos de puertas y ventanas se debe construir una viga (dintel) de tal manera que sus extremos se apoyen sobre la parte superior del muro, en una longitud igual a la mitad de la longitud horizontal del vano, pero nunca inferior a 0,50 mts.
  - El dintel tendrá las siguientes características:
    - Ancho: igual al ancho del muro.
    - Altura: 0,20 mts.
    - Armadura: 4 varillas de 3/8 "
    - Flejes: 1/4 " cada 0,15 mts.

**ARTÍCULO 115. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.**

- Vigas de amarre.
  - Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:
    - En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar el entresijo.
    - En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
    - A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3,00 mts.
  - Materiales:
    - Concreto: 1:2:3

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Armadura mínima: 4 varillas de ½ " en toda la longitud.
- Flejes: ¼ " cada 0,15 mts.
- Dimensiones mínimas:
  - Ancho: espesor del muro.
  - Altura: 0,20 mts.
- Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.
- Las armaduras de vigas que se interceptan deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0,40 mts incluyendo un gancho a 90° de 0,10 mts.
- Columnas de amarre.
  - Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:
    - En todas las intersecciones de muros de carga y/o transversales.
    - A la mitad de la longitud del muro, a una separación tal que este no exceda los límites de 25 veces el espesor del muro de carga ó de 30 veces el espesor del muro transversal.
  - Materiales :
    - Concreto: 1: 2: 3.
    - Armadura mínima: 4 varillas de ½ " en toda su longitud.
    - Flejes: ¼ " cada 0,15 mts.
  - Dimensiones mínimas:
    - Paralela al muro: 0.20 mts.
    - Perpendiculares al muro: Espesor del muro.
  - Se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.
  - La armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre superior, así como con las vigas intermedias con las cuales se intercepta.
  - En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 mts a 90°.
  - El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de construidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

**ARTÍCULO 116.** PISOS. Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

**ARTÍCULO 117.** ENTREPISOS. Podrán construirse en madera ó concreto reforzado vaciado en el sitio.

- Entrepisos de madera: se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos: dar arriostamiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de 1 mt, anclar las vigas de madera a la viga de amarre, la madera deberá ser inmunizada.
- Entrepisos en concreto: Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un Ingeniero Civil.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 118. TECHOS.** La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento en dirección perpendicular a su plano, en caso de presentarse un sismo.

**ARTÍCULO 119. ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PATIOS.**

Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio albergando actividad humana. Pueden existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- A. Distancia entre paramentos opuestos con ventanas.
- B. Distancia entre paramentos con ventana y muro ciego.

Nº. Pisos	Altura(mts)	A (mts)	B (mts)	Area ( m²)
1	3.00	3.00	2.50	7.50
2	6.00	3.50	3.00	10.50

**ARTÍCULO 120. ILUMINACION Y VENTILACION.** Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón, comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal.

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

La superficie de los vanos o ventana de iluminación no será inferior al 15% de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente. La distancia entre cualquier punto de un espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser mayor de 6,00 mts.

**ARTÍCULO 121. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES.** La altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 mts; la altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 mts.

**CAPÍTULO XIV**  
**NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDÁULICAS Y SANITARIAS**

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 122. NORMAS BASICAS A SEGUIR.** Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano, deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 ó Código Colombiano de Fontanería.

**ARTÍCULO 123. REDES DE AGUA POTABLE.** Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a fábricas, etc, deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

**ARTÍCULO 124. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

**ARTÍCULO 125. SUMINISTRO PRIVADO.** Cuando no exista sistema de suministro público de agua, o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicio de la autoridad sanitaria.

**ARTÍCULO 126. CONCESIÓN DE AGUAS.** De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1.984, es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, CARDER, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

**ARTÍCULO 127. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGÜE.** Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas residuales. Por ningún motivo esta distancia será inferior a 1 mt, medida horizontalmente ni inferior a 25 cms por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menor de 25 cms.

**ARTÍCULO 128. ELEMENTOS ESTRUCTURALES.** Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo resistentes, Decreto 1400 de 1.984.

**ARTÍCULO 129. SISTEMA DE DESAGÜE.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale la Empresa Pública Municipal.

**ARTÍCULO 130. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO.** Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 131. CONDICIONES TECNICAS DE LOS DESAGUES.** Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno.

**ARTÍCULO 132. CRUCE DE TUBERÍAS.** Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

**ARTÍCULO 133. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.**

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

La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1%. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7,62 cms (3”), la pendiente mínima de estos será de 2%.

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

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

**ARTÍCULO 134. RELLENO DE ZANJAS.** No se procederá al relleno de las zanjales mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

**ARTÍCULO 135. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO.** El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- La conexión se hará en forma de YE, en dirección de la corriente, cuando el diámetro del colector sea menor de 45 cm. En caso de ser mayor, podrá hacerse a 90°.
- La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estanca.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1% y el 10%.
- El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad mayor de 80 cms.
- El diámetro mínimo de la conexión al colector será de 15 cms (6”).

**ARTÍCULO 136. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.** Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas residuales y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberá ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado respectivo.

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

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

En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes así: uno para aguas negras o servidas y otro para aquellas lluvias.

**ARTÍCULO 137. APARATOS DE FONTANERÍA.** El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionales al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación.

- Vivienda.
  - Toda vivienda o apartamento estará dotado por lo menos de un baño, con sanitario, lavamanos y una ducha o bañera.
  - La cocina dispondrá de un lavaplatos y en sitio aparte deberá instalarse un lavadero para ropas. En el caso de edificios con apartamentos de un dormitorio o tipo estudio, podrá omitirse el lavadero, siempre que se instalen estos aparatos en sitio techado dentro del edificio, en proporción no menor de uno por cada 3 apartamentos.
- Oficinas y locales para comercio.
  - En cada local con área de hasta 60 m<sup>2</sup> se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.
  - En locales con área mayor de 60 m<sup>2</sup>, se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo al TÍTULO III, norma ICONTEC 1500.
- Restaurantes, cafeterías, bares, fuentes de soda y similares.
  - Los locales con capacidad para no más de 15 personas, tendrán como mínimo un cuarto de aseo dotado de un sanitario y de un lavamanos. Cuando la capacidad sobrepase de 15 personas, dispondrán de cuartos separados para hombre y mujeres, de acuerdo al título III de la norma ICONTEC 1500.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 138. NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.**

Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua. Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.

En los locales de aseo para uso público, los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados de carácter privado.

**ARTÍCULO 139. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.** Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento de Risaralda, deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

**ARTÍCULO 140. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.** La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor. La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por la CHEC, a cuenta del interesado.

**ARTÍCULO 141. INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION.** Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio.

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

**CAPÍTULO XV  
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**ARTÍCULO 142. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES.** A partir de la fecha toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de Permiso de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

**ARTÍCULO 143. DOCUMENTOS PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES PUNTUALES.** Para la obtención del permiso de construcción para edificaciones puntuales, el solicitante deberá diligenciar los siguientes documentos:

ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

- Concepto de localización.
- Demarcación de hilos y niveles.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
- Planos del proyecto.

**ARTÍCULO 144. DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- Permiso de construcción: se considera permiso de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente para ejecutar cualquier construcción una vez cumplidos los requisitos establecidos.
- Edificación puntual: es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.
- Reforma mayor: es el proceso de sanear o reparar un edificación alterando uno o varios de los siguientes parámetros: densidad, área, uso y sistema estructural, siempre que el área de reforma sea mayor de 50.00 m<sup>2</sup>.
- Concepto de localización: es la verificación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.
- El concepto de localización positivo es requisito indispensable para continuar con los trámites subsiguientes.
- Demarcación de hilos y niveles: es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en el pueda realizarse y la vía pública en acuerdo con las normas del reglamento y del plan vial de la zona correspondiente.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto.
- Aprobación del proyecto: es el resultado del estudio de los planos requeridos según el tipo de construcción y en función de las normas urbanísticas de la zona respectiva y de las normas técnicas contempladas en la Cuarta Parte del presente reglamento.

**ARTÍCULO 145. PERMISO DE CONSTRUCCION.** Para tramitar el permiso de construcción, el solicitante deberá seguir los siguientes pasos:

- Presentar la solicitud de concepto de localización sobre papel simple, indicando la razón social, la descripción del proyecto con el área aproximada y el uso para el cual pretende destinarse, así como una fotocopia autenticada de la escritura y de la ficha catastral del predio.
- Solicitar la demarcación de hilos y niveles y el certificado de disponibilidad de servicios públicos presentando el formulario debidamente diligenciado que para el efecto le suministrará la autoridad competente.
- Diligenciar el formulario de Permiso de Construcción firmado por el propietario y los profesionales que se responsabilizan del cumplimiento y aplicación de las normas

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

para la futura construcción, acompañado de dos copias de los planos completos y del certificado de tradición con vigencia no mayor de tres meses.

- Liquidar los impuestos de construcción y de ocupación de vía con base en la totalidad de las áreas cubiertas y del área de vía ocupada, de acuerdo con las tarifas establecidas por la Administración Municipal.
- Liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de acuerdo con las tarifas establecidas por las empresas municipales de servicios públicos (dependiendo del servicio).
- Presentar los respectivos paz y salvos que la Administración Municipal juzgue necesarios.

**ARTÍCULO 146. VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.** El permiso de construcción es el único documento que acredita la aprobación definitiva de un proyecto arquitectónico y autoriza la ejecución de la obra. Dicho permiso tendrá una vigencia de un año, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar la ejecución de la obra. Vencido este término, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y del permiso respectivo, el cual será impartido si la reglamentación de la zona no ha tenido cambios y luego de liquidar el faltante de los impuestos de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la revalidación.

**ARTÍCULO 147. PRESENTACIÓN DE PLANOS.** Podrán presentar y tramitar planos para permiso de construcción únicamente los profesionales inscritos previamente en el registro de profesionales de la construcción que se declara abierto a partir de la fecha. Para vivienda de interés social el municipio gestionará la forma de ayuda a la población de escasos recursos.

- Requisitos:
  - Fotocopia autenticada de la matrícula profesional.
  - Recibo de cancelación de los derechos de inscripción.
- Los profesionales que se podrán inscribir son:
  - Los arquitectos.
  - Los ingenieros.
  - Los topógrafos.
  - Los tecnólogos en construcción.
  - Los técnicos constructores.
  - Los dibujantes arquitectónicos.

**ARTÍCULO 148. PLANOS ARQUITECTÓNICOS.** Los planos arquitectónicos comprenden los siguientes elementos:

- Localización; medidas y área del lote, implantación de la construcción en el lote e identificación y ancho de las vías con andenes y zonas verdes.
- Cuadro de áreas: Indicando área e índice de ocupación, área construida total y por pisos, área libre, áreas de patios, antejardín, terrazas, etc.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Plantas generales: planta de cada uno de los pisos y planta de techos indicando los bajantes (escala: 1:50) detalles de baños, cocina y escaleras (escala 1:20 ó 1:25).
- Cortes: como mínimo un corte transversal y un corte longitudinal; alguno de los dos deberá cortar el punto fijo de escaleras (Escala 1:50).
- Fachadas: todas las fachadas exteriores y las interiores que sean necesarias para la mejor aplicación del proyecto, indicando los materiales a emplear.

**PARÁGRAFO.** Con excepción de la vivienda unifamiliar de interés social, todos los planos de una obra deben estar firmados por profesionales de la ingeniería o la arquitectura, según sea el caso.

**ARTÍCULO 149. PLANOS ESTRUCTURALES.** Los planos estructurales corresponden a los siguientes aspectos:

- Planta de cimientos y detalles de vigas y columnas de amarre.
- Para edificaciones de 2 ó más pisos, el diseño de placas.
- Los planos completos deberán estar firmados por un ingeniero civil y acompañados de las memorias de cálculo.

**ARTÍCULO 150. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.** Los planos de planta de redes de desagüe y acueducto serán firmados por un Ingeniero Sanitario o Civil; para la vivienda de interés social unifamiliar, los planos podrán estar firmados por otro profesional o tecnólogo de la construcción.

**ARTÍCULO 151. PLANOS ELÉCTRICOS.** No se exigirán planos eléctricos firmados por profesional para vivienda de interés social unifamiliar.

Planos completos presentados por un ingeniero eléctrico o civil, arquitectónico o tecnólogo, para las demás edificaciones, pero debidamente aprobados por la empresa administradora del servicio.

**ARTÍCULO 152. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.** Para su realización se tendrán en cuenta las recomendaciones y conclusiones de los estudios: Geología Ambiental de la cabecera municipal de Balboa CARDER 1989, Diseño de Obras para el Control de la Erosión en la Cabecera Municipal de Balboa CARDER 1994, Base Ambiental con Énfasis en Riesgos Municipio de Balboa CARDER 2001, Zonificación Sísmica Indicativa del Municipio de Balboa CARDER 2002 y Actualización del Inventario de Viviendas Localizadas en Zonas de Riesgo CARDER 2006.

- Para los proyectos localizados en zonas de bajo riesgo, no se exigirá estudio de suelo.
- Para los proyectos localizados en zonas de riesgo moderado, se exige el concepto técnico y visto bueno de la CARDER, tramitado en lo posible por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal. El estudio de suelo y el cálculo del movimiento de tierras que exigen siempre como parte integrante de los planos estructurales.

**ARTÍCULO 153. INFORMACION EN LOS PLANOS.** Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

- Nombre y localización de la obra.
- Uso de la obra.
- Propietario de la obra con su firma.
- Responsable del diseño con su firma y números de matrícula y registro.
- Contenido y escala de la plancha.
- Fecha.
- Nombre del plano.

**ARTICULO 154. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.** No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de alto o moderado riesgo o de suelos de protección ambiental.

**ARTICULO 155. INTERVENCIÓN DE CAUCES.** Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la CARDER. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el Plan Vial Nacional, Departamental o Municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

**ARTICULO 156. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES.** Para el área urbana y de expansión, se acatará lo dispuesto en la Resolución CARDER 1245 de 1998 y para la zona rural la 177 de 1997 o las normas que las modifiquen o sustituyan. Teniendo en cuenta los retiros y usos permitidos.

**ARTICULO 157. ZONAS INESTABLES.** Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen, los cuales deberán ser avalados por la autoridad ambiental. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización, bosque protector u otras que sean compatibles.

**ARTICULO 158. LLENOS.** La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

- No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la CARDER, según los criterios y exigencias establecidos por esa Corporación.
- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados para garantizar la estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

**ARTICULO 159. USO DE ÁREAS DE LLENO.** El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

- En los llenos sobre cauces se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1.997.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.
- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.

**ARTICULO 160. DESCAPOTE.** Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro superior a 5 cms y altura mayor de 1,30 mts, se deberá contar con la autorización de la CARDER, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

Para evitar la pérdida del suelo orgánico, el material removido se reservará para ser utilizado en el tratamiento de zonas verdes, preferiblemente al interior del predio.

La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezcan expuestas por más de 6 meses. Vencido este término se procederá a recuperar el terreno mediante revegetalización y la ejecución de las acciones a que haya lugar para controlar la erosión.

**ARTICULO 161. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución 541 de 1.994 del Ministerio del Medio Ambiente.

**ARTICULO 162. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Se deberá acreditar la disponibilidad para la prestación de servicios públicos de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios dentro del término de vigencia de la licencia; el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos. De lo contrario el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para le

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez la CARDER otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.

Cuando la alternativa escogida para disponer las aguas residuales tratadas es la infiltración (solamente en zonas de baja pendiente), las densidades de vivienda se subordinarán a la capacidad de absorción del terreno. Cuando se plantee la descarga de aguas residuales en una corriente superficial, se deberá estudiar su capacidad de asimilación y caudales críticos, así como los usos actuales y potenciales del recurso afectado.

Las personas que deseen prestar un servicio público o para uso particular, tendrán que obtener los permisos y autorizaciones ambientales que la índole de sus actividades haga necesarios.

**ARTICULO 163. ZONAS RESIDENCIALES.** El uso residencial, así como los hospitales, establecimientos educativos y similares serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, debido a emisiones, ruido y olores ofensivos.

**CAPÍTULO XVI**  
**LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS INDUSTRIALES,**  
**INSTITUCIONALES, RECREACIONALES Y DE URBANIZACIONES**

**ARTÍCULO 164. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** A partir de la fecha toda persona natural o jurídica, así como toda entidad pública del orden nacional departamental o municipal, que pretenda adelantar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización para uso residencial, deberá presentar una solicitud de Licencia de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

**ARTÍCULO 165. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION.** Para obtener la Licencia de Construcción, el solicitante deberá gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos de acuerdo a lo establecido en el Decreto 564 de 2006.

- Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurantes y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra.
- Copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjudicarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciere sus veces junto con sus respectivos planos.
- Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedida por el Ministerio de Cultura o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces.

**ARTÍCULO 166. DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones, de acuerdo al Decreto 564 de 2006:

- Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.
- Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de los servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el EOT, los instrumentos que lo desarrollen y lo complementen y demás normatividad vigente.
- Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y sub-Urbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el EOT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.
- Licencia de subdivisión. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el EOT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización p parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.
- Licencia de construcción. Es la autorización previa APRA desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el EOT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: Obra nueva, Ampliación, Adecuación, Modificación, Restauración, Reforzamiento estructural, Demolición y Cerramiento.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas por el EOT, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.
- Uso conforme del suelo: Es el resultado de la evaluación inicial de un proyecto en relación con los usos del suelo autorizados o prohibidos en la respectiva zona, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial. El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los trámites subsiguientes.
- Certificado de disponibilidad de servicios: Es la certificación que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede amarrar físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se exigirán entonces los estudios técnicos por parte del interesado para obtenerlos por su cuenta, previa aprobación de la autoridad ambiental.

**PARÁGRAFO.** Los Permisos, Concesiones y Autorizaciones otorgados por la CARDER para usar o afectar los recursos Naturales Renovables son:

- Permiso de ocupación de cauce,
- Autorización para erradicar vegetación,
- Autorización para la disposición final de escombros y material de excavación,
- Permiso para explorar en busca de aguas subterráneas,
- Concesión para el uso del agua,
- Permiso de vertimiento,
- Permiso de emisión.

**ARTÍCULO 167. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN.** Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal, o la dependencia que haga sus veces, una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:

- Dirección exacta del predio.
- Escritura del predio.
- Ficha catastral.
- Razón social del promotor del proyecto o del propietario del proyecto.
- Uso para el cual pretende destinarse el proyecto.

Dicha solicitud deberá ser contestada por la Administración Municipal en un lapso no mayor de 10 días calendario para los proyectos localizados en la cabecera municipal y de 15 días calendario para los proyectos localizados en el área rural, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

La respuesta, en caso de ser favorable, informará al interesado sobre las normas urbanísticas específicas para la zona y las áreas de cesión que deben cumplirse, así

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

como las posibilidades de prestación de servicios públicos (previa consulta con la Empresa de Servicios Públicos Municipales).

**ARTÍCULO 168. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

- Certificado de disponibilidad de energía eléctrica. Para obtener este certificado se debe presentar la solicitud por escrito a las Empresas Públicas Municipales o a la entidad responsable que haga sus veces, acompañado del concepto de localización favorable.
- Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado. Este certificado debe solicitarse por escrito a las Empresas Públicas Municipales, acompañado del concepto de localización favorable. Es de aclarar que no basta solamente con hacer la solicitud, sino que se debe esperar el certificado que emita la Empresa de Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 169. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA.** Para obtener este certificado, el interesado debe dirigirse a la Secretaría de Salud donde se localizará el proyecto, indicando la característica del mismo y anexando el concepto de localización favorable.

**PARÁGRAFO.** El Servicio Seccional de Salud expedirá posteriormente el Certificado de Contaminación atmosférica para los proyectos susceptibles de contaminar la atmósfera y la Licencia Sanitaria de Funcionamiento para las fábricas de alimentos y otros.

**ARTÍCULO 170. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El proyecto deberá ser presentado ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y debe contener los siguientes documentos:

- Paz y salvo predial y certificado de tradición vigentes, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Concepto de localización favorable, expedido por la Secretaría de Planeación.
- Certificados de disponibilidad de servicios públicos, expedido por la Empresa Municipal de servicios públicos.
- Permisos, Concesiones y Autorizaciones otorgados por la CARDER para usar o afectar los Recursos Naturales Renovables.
- Planos urbanísticos y arquitectónicos completos firmados por un arquitecto, cuando no sea vivienda unifamiliar de interés social.
- Planos estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos completos y firmados por los respectivos ingenieros según su especialización.
- Diseños y cálculos del movimiento de tierra y estudio de suelo cuando esté sea requerido.
- Garantías de cumplimiento de obras de infraestructura y arborización, mediante póliza expedida por una compañía autorizada.
- Escrituras de cesión de las áreas para vías públicas, zonas verdes, recreativas y protectoras, equipamientos y servicios varios.
- Otras exigencias estipuladas por la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad ambiental, según las especificaciones del proyecto.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**PARÁGRAFO 1.** El cumplimiento de los conceptos técnicos referentes a los diseños y cálculos de movimientos de tierra, sistemas de tratamiento de aguas residuales y protección del medio ambiente, emitidos por la CARDER tendrán carácter obligatorio para la aprobación del proyecto definido y la obtención de la Licencia de Construcción.

**PARÁGRAFO 2.** Cumplidos los requisitos y normas establecidas en el presente reglamento, la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces procederá a aprobar los planos y a expedir la licencia de construcción mediante resolución, una vez que el interesado haya cancelado en la Tesorería Municipal los impuestos respectivos.

## **CAPÍTULO XVII SANCIONES**

**ARTÍCULO 171. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.** La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones del Decreto 0525 de 1.982 o Código Departamental de Policía, TÍTULO VI, Capítulo XIII.

**PARÁGRAFO.** Toda citación, notificación e imposición para autorizar o sancionar según el artículo anterior, se registrará por el Decreto 01 de 1.984, Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 172. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El permiso o licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y será sancionada de conformidad al artículo 125 del Decreto 1355 de 1.970 (Código Nacional de Policía), sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones específicas que en caso contiene el Capítulo XIII del Libro I del Código Departamental de Policía.

**ARTÍCULO 173. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES.** Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera:

- Por primera vez, con suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 3 a 6 meses, según la gravedad de la falta.
- Por segunda vez, con la suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 6 meses a 1 año, según la gravedad de la falta, y notificación a la Secretaría de Planeación Departamental.
- Por tercera vez, con la cancelación del Registro Profesional Municipal y notificación al respectivo Consejo Profesional que haya expedido la matrícula. En este caso podrá solicitarse nueva inscripción transcurridos 3 años desde la fecha en que la resolución respectiva queda ejecutoria.

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

**ARTÍCULO 174. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.** Los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo, están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan la sanciones respectivas.

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

**ARTÍCULO 175. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES.** A partir de la sanción del presente Acuerdo, no podrá construirse sobre colectores por considerarse estos como parte del espacio público. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ampliarse y solamente se autorizarán reparaciones menores para mantenimiento, en caso de ser necesario. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 mts, dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 176. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.** El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 177. AREAS DE CESIONES.** Toda urbanización que se adelante en predio mayor de 6.400 m<sup>2</sup> en las áreas de expansión o de consolidación y renovación, cederá al municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30% del área bruta del lote, con destino a espacio público. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predios de menor extensión al anotado, en zonas consolidadas, de expansión o por consolidación en la zona urbana, pagarán en dinero en compensación el equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la Administración Municipal.

## **CAPÍTULO XVIII PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 178. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Son instancias de gestión del Esquema:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

**ARTÍCULO 179. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.** Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo o manifiesten interés de participar.

**ARTÍCULO 180. LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las zonas urbana, de expansión urbana y rural del municipio así:

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

**ARTÍCULO 181. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

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

**ARTÍCULO 182. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Secretaría de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

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

**ARTÍCULO 183. LICENCIA DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de Industria y Comercio.
- Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de 1 año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

**PARÁGRAFO 1.** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO 2.** La licencia de uso y funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de Industria y Comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Secretaría de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**ARTÍCULO 184. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACIÓN.** Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

- Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo con el cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- Mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas o de la entidad que haga sus veces, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas.
- Durante la ejecución de las obras la Secretaría de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
- Recibo de las obras. Una vez realizadas las obras y con concepto de aprobación por escrito de cada Empresa de Servicios Públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la Personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previo a la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal; este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del 70%, medido a través de la inversión actualizada.

**PARÁGRAFO.** Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**ARTÍCULO 185. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.** Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

- Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de 3 copias del plano topográfico de localización apropiado.
- La Secretaría de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Acuerdo, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.
- La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición.
- En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotorreducción en escala 1:2.000, y 5 copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a 90 días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.
- Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Secretaría de Planeación.
- Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
- Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

**PARÁGRAFO.** El presupuesto presentado tendrá una vigencia de 2 años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTÍCULO 186.** INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTICULO 187.** PLANOS MÍNIMOS REQUERIDOS. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

- Proyecto arquitectónico en el cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, y la localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes, a escala 1:50. El proyecto debe ser firmado por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- Para edificaciones de más de 2 pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código Sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Secretaría de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de vías correspondiente.
- Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaría de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá 2 copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**ARTÍCULO 188.** LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**ARTÍCULO 189.** PERMISO DE VENTAS. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 190. CADUCIDAD DE PERMISOS.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de 1 año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTÍCULO 191. POLIZA DE ESTABILIDAD.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTÍCULO 192. REQUISITOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES.** Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
- En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un Estudio de Impacto Ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control. Para esto la CARDER debe dar las especificaciones del Estudio de Impacto Ambiental según la actividad y de acuerdo a las normas vigentes.

**PARÁGRAFO.** Copia del Estudio del Impacto Ambiental -EIA- y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CARDER, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. La copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

**ARTÍCULO 193. DESARROLLO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijan para cada sector.
- Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o superlotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO.** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- Sistema de administración y mantenimiento.
- Adicionalmente, se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

**ARTÍCULO 194. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.** Todo urbanizador o constructor está obligado a observar los siguientes aspectos:

- Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Seccional de Salud, CARDER, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

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

Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Concepto favorable previo de la CARDER, sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

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

Los diseños de vías para las nuevas urbanizaciones se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

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

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

- Multas sucesivas que oscilarán entre 1 salario mínimo legal mensual y 50 salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- Multas sucesivas que oscilarán entre 1 salario mínimo legal mensual y 50 salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- Multas sucesivas que oscilarán entre 1 salario mínimo legal mensual y 50 salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

No obstante las anteriores sanciones y de acuerdo a la gravedad del hecho, el alcalde puede aplicar las sanciones establecidas en la Ley 388 de 1.997.

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

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

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1.986 (Código de Régimen Municipal Artículos 57 - 60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARAGRAFO 2.** Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de 10 salarios mínimos diarios legales por el tiempo de ocupación.

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

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

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

**ARTÍCULO 200. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del municipio.

**ARTÍCULO 201. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.** El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1.986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

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

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

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

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

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

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



SEXTA PARTE

PLAN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO  
ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO XIX  
DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE  
CONSERVACIÓN

**ARTÍCULO 206.** DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas de un municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

**ARTÍCULO 207.** ESTABLECIMIENTO DE UN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Las áreas de conservación urbanística se establecen por la necesidad de preservar algunos sectores de las poblaciones que poseen gran calidad ambiental o paisajística, formal y volumétrica, las cuales se constituyen en áreas representativas del desarrollo urbanístico del poblado, o que han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y dimensional.

La presente parte delimita y establece los parámetros generales de conservación de un área específica del Municipio de Balboa, caracterizada por la presencia de conjuntos e inmuebles en su mayoría de arquitectura en Bahareque y Tapia. Sus disposiciones están dirigidas a la conservación y recuperación de los valores urbanos, arquitectónicos, documentales, paisajísticos y ambientales.

**ARTÍCULO 208.** DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN. Se define como Área de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño a la plaza principal de la población, delimitado en sus extremos por la carrera 9 y el perímetro urbano y las calles 10 y 7, conformado por 7 manzanas, que se identifican catastralmente de la siguiente manera: M001, M002, M003, M004, M007, M008, M009.

Adicionalmente se define como Área de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño al parque Jacobo Ruiz de la población y conformado por 9 manzanas, que se identifican catastralmente de la siguiente manera: M024, M025, M027, M028, M029, M035, M036, M042, M043.

**ARTÍCULO 209.** INTERVENCIONES. Están sujetos a la presente norma los inmuebles ubicados en las Manzanas descritas en el Artículo anterior, tanto los declarados de Valor Cultural, como el conjunto de espacios de uso público y de edificios que, en forma



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

discontinua, se intercalan entre estos. Por consiguiente, se reglamentan todas las intervenciones que hayan de realizarse en dicho ámbito: obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos, y, en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados.

## **CAPÍTULO XX**

### **DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL**

**ARTÍCULO 210. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE INFLUENCIA.** Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

**PARÁGRAFO.** Las edificaciones declaradas Monumento Nacional, cuando se presenten de manera aislada y/o periférica al Área de Conservación, afectarán la manzana en que se ubican y los perfiles urbanos que se encuentren frente a estos. Para el caso de inmuebles de Valor Cultural, niveles 1 y 2, determinados en el presente título en el Artículo 245, que se encuentren por fuera del Área de Conservación, estos afectarán los predios colindantes de acuerdo a las normas previstas en el mismo. Estas áreas tienen por finalidad mantener las condiciones urbanas, volumétricas y formales del inmueble patrimonial, asegurando así su exaltación y continuidad urbanística como elemento referencial.

**ARTÍCULO 211. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA.** En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

- Las edificaciones con sus fachadas y volumetrías.
- La escala general del sector.
- La calidad ambiental y urbana.
- El espacio público existente.

**PARÁGRAFO 1.** Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño, la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada de los inmuebles patrimoniales tales como: ritmo, tipología y proporción de vanos, remates, cubiertas, aleros, materiales y colores.

**PARÁGRAFO 2.** Toda nueva construcción, adición o intervención en las edificaciones existentes en dichas áreas deberán dar continuidad a las características propias del área en que se encuentra, con relación a criterios enunciados en el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 212. SUBDIVISIÓN Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.** A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y sí la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1.948, 16 de 1.985 y sus decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1.998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

- Vivienda.
- Actividades institucionales.
- Usos mixtos de vivienda, comercio y servicios, siempre y cuando dicha destinación no afecte el valor patrimonial de las mismas.

**ARTÍCULO 213. TRAZADO URBANO.** En el Área sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

**ARTÍCULO 214. RETROCESOS DE FACHADAS.** Los retrocesos en fachadas solo se realizarán en los costados de cuadra en donde con anterioridad a este acuerdo, estos se hayan efectuado en por lo menos un 60% de la totalidad del perfil. En caso contrario la paramentación deberá ajustarse a la predominante y a las disposiciones establecidas para los inmuebles de Valor Cultural.

**ARTÍCULO 215. RECUPERACIÓN DE PARAMENTO ORIGINAL.** Los inmuebles localizados en las manzanas comprendidas por el Área de Conservación que no sean de Valor Cultural, que hayan efectuado el retroceso y cuyo costado lo presente en un porcentaje menor al 60%, podrán recuperar el paramento original cumpliendo las normas establecidas para este tipo de intervenciones en esta reglamentación.

**ARTÍCULO 216. PARQUES.** En los parques sujetos a tratamiento de conservación, en adelante no podrán introducirse modificaciones a ninguno de los elementos constitutivos que lo conforman, sin autorización previa de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural (ver Artículos 233 y 237) y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

**PARÁGRAFO 1.** Cualquier intervención que se efectúe en calzadas, andenes, zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y demás elementos del espacio público que no sean considerados como de valor cultural pero que afecte a estos, deberá ser autorizado por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, atendiendo a los parámetros establecidos en la presente norma.

**PARÁGRAFO 2.** Cualquier obra de recuperación de andenes, plazas y plazoletas deberá prever la renovación, ampliación de redes de servicios públicos y la construcción de cárcamos para conducción de redes de energía, telefonía y gas domiciliario; dichas obras deberán estar en acuerdo con los lineamientos establecidos por las empresas que presten

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

los servicios en el municipio, para procurar la liberación de redes de infraestructura de servicios, que afecten de manera directa la apariencia de los inmuebles y conjuntos de Valor Cultural, además de los inmuebles de acompañamiento que conforman el Área de Conservación.

**ARTÍCULO 217.** REGLAMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR PARA FACHADAS EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los inmuebles de Valor Cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Áreas de Conservación y de influencia.

**ARTÍCULO 218.** ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS. Deberán integrarse al ritmo existente de vanos ya sea de manera vertical u horizontal, sin alterar el mismo, dejando libre el zócalo. No podrán cubrir elementos constructivos ni decorativos permitiéndose solo en el primer piso. En todas las edificaciones se permiten únicamente avisos de identificación de locales, a razón de máximo uno por cada local. Cuando éste se encuentra en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso.

**ARTÍCULO 219.** ANUNCIOS PERPENDICULARES A LA FACHADA. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

**ARTÍCULO 220.** AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED. Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse solo en primeros pisos.

**ARTÍCULO 221.** AREAS DESTINADAS PARA AVISOS Y CARTELES. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijen carteleras y avisos.

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

**ARTÍCULO 222.** OTROS AVISOS NO PERMITIDOS. No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las Empresas de Servicios Públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

urbano. De igual manera se prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel 1 y Nivel 2.

**ARTÍCULO 223. PARASOLES O MARQUESINAS.** Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles de Valor Cultural Niveles 1 y 2, lo mismo que la construcción de elementos anexos a las fachadas, que alteren el orden original y composición de las mismas.

**ARTÍCULO 224. ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.** Para todas las edificaciones de Valor Cultural, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos debe estar debidamente justificado y su reemplazo deberá hacerse teniendo en cuenta las especificaciones, materiales y tipologías originales.

**ARTÍCULO 225. LOCALES.** Todos los locales ubicados dentro de las edificaciones de Valor Cultural deberán acogerse a las normas y disposiciones que se establecen para cada una de ellas, de acuerdo a su nivel de conservación.

Todo nuevo local o intervención en los existentes, deberá ajustarse a la presente reglamentación y especialmente propender por la conservación y recuperación de la fachada de la edificación.

**ARTÍCULO 226. OTRAS DISPOSICIONES.** En el Área de Conservación se prohíbe:

- La instalación de antenas parabólicas o de televisión satelital, en sitios visibles desde el exterior; deberán instalarse en patios o lugares que no afecten la morfología urbana y el aspecto de las edificaciones.
- Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento. Solo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, disponiendo como mínimo de 1,20 mts desde los extremos del predio, respetando una altura libre que promedie las alturas de entrepiso de los predios colindantes y si el volado no sobrepasa los 80 cms. Se restringen los balcones y los voladizos cerrados y su propuesta se analizará con base en las características particulares del área y su relación con la edificación patrimonial.
- Los volúmenes y elementos tales como tanques, maquinaria para ascensores y similares, que no se integren a las edificaciones dentro de su conjunto volumétrico.

**ARTÍCULO 227. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.** Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Área de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

En el caso de inmuebles de Valor Cultural declarados Monumento Nacional, la altura de estos será tomada como referencia para establecer la altura máxima general de la manzana en que se ubiquen, así como del perfil de manzana que se ubique al frente de los mismos. Para los inmuebles de Valor Cultural Niveles 1 y 2 ubicados por fuera del Área de Conservación, la altura de estos será tomada como referencia, para establecer la altura máxima de los predios colindantes.

**PARÁGRAFO.** Para los efectos del presente Artículo se entiende por aprovechamiento urbanístico aquel definido por el parágrafo único del Artículo 3º del Decreto 1599 de Agosto de 1.998 reglamentario de la Ley 388 de 1.997.

**ARTÍCULO 228. ÁREAS DE INFLUENCIA POR FUERA DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN.** Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del Área de Conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces y la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Toda nueva edificación, propuesta de intervención en sus edificaciones existentes, incluyendo la demolición de alguna construcción o intervención sobre su espacio público, se determina como de tratamiento especial sobre el cual las entidades mencionadas, podrán establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de la edificación de valor patrimonial, con respecto a su entorno urbano.

**ARTÍCULO 229. IDENTIFICACIÓN POSTERIOR DE ÁREAS E INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.** La Administración Municipal podrá hacer la identificación posterior de otras áreas en donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deban preservarse, como testimonio del desarrollo urbano de la población, a las cuales les será aplicable la reglamentación sobre ellas establecidas en el presente Acuerdo, asegurando así su conservación.

Para los efectos del presente Artículo el ejecutivo municipal dispondrá de un término de 12 meses contados a partir de la aprobación y sanción del presente acto administrativo.

**CAPÍTULO XXI**  
**COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISIÓN**

**ARTÍCULO 230. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN PARA LAS AUTORIDADES.** Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por Ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del área objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.

Así mismo, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, le corresponde a la entidad territorial la declaratoria y manejo del patrimonio cultural y de los

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

bienes de interés cultural del ámbito municipal, en los términos del Artículo 8 de la Ley 397 de 1.997.

**ARTÍCULO 231. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** Corresponde a la Alcaldía Municipal de Balboa, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

- La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.
- Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el Área de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.
- Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del Área de Conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda, dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.
- Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Área de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o aprobación al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.
- Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.
- Autorizar la demolición de inmuebles de Valor Cultural previo visto bueno de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, según la intervención y la competencia asignada por el presente Acuerdo.
- Formular y ejecutar los Planes Parciales de Conservación a que se diere lugar, atendiendo los criterios esbozados en el presente acuerdo, la Ley 388 de 1.997 (Desarrollo Territorial) y la Ley 397 de 1.997 (Cultura).
- Dar traslado de las solicitudes de demolición de los inmuebles considerados de Valor Cultural, al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda para su aprobación, previa a la expedición de la correspondiente licencia.
- Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Área de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

**ARTÍCULO 232. COMPETENCIAS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL.** Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Balboa, además

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

de las funciones que le son asignadas por el presente Acuerdo, las siguientes con relación al Área de Conservación:

- Supervisar el cumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación.
- Estudiar y aprobar las intervenciones y proyectos que se pretendan adelantar en inmuebles de Valor Cultural y de otros inmuebles presentes en las Áreas de Conservación y de influencia, que obligatoriamente deben presentar los particulares y las entidades públicas. La Junta podrá autorizar los siguientes tipos de intervenciones:
  - Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles Nivel 1 de conservación integral.
  - Mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles Nivel 2 de intervención restringida.
  - Mantenimiento de fachadas Nivel 1 de conservación integral.
  - Mantenimiento y consolidación formal de fachadas Nivel 2 de intervención restringida.
  - Todas las acciones a emprender en los predios sujetos a reestructuración y obra nueva, así como todas las intervenciones en edificios modernos consolidados.
  - Las obras de mantenimiento, reparación y consolidación en el espacio de uso público del Área de Conservación.
- Aprobar las solicitudes para la colocación de avisos, vallas y publicidad en el espacio de uso público del Área de Conservación.
- Rechazar las solicitudes o proyectos cuando sea el caso, con las observaciones pertinentes y explicando claramente al interesado las razones que obligan a tal negativa.
- Comunicar a la Administración Municipal, la necesidad de ordenar las sanciones que correspondan a aquellos poseedores o propietarios que no observen las disposiciones aquí contenidas.
- Expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar las exenciones a los correspondientes inmuebles, por parte de la Tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.

Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda las solicitudes encaminadas a:

- Conceptuar sobre el estado de amenaza de ruina que pueda dar lugar a la autorización de demolición total o parcial en todos los inmuebles de Nivel 1 de Conservación integral y Nivel 2 de Intervención Restringida.
- Autorizar las siguientes obras o intervenciones en los inmuebles de Valor Cultural del Área de Conservación y áreas de influencia de inmuebles aislados:
  - Restauración, adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción en inmuebles de Nivel 1 de conservación integral.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Adecuación funcional, consolidación estructural, liberación, reintegración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación de inmuebles Nivel 2 de intervención restringida.
- Consolidación, liberación, reintegración y reconstrucción en los inmuebles Nivel 1 de conservación integral de fachada.
- Consolidación estructural, liberación y reintegración en los inmuebles Nivel 2 de intervención restringida de fachada.
- Cualquier intervención puntual o parcial en el espacio de uso público que sobrepase las relativas al simple mantenimiento, reparación y/o consolidación.
- Conceptuar sobre todos y cada uno de los proyectos que se planteen en los inmuebles considerados en esta Reglamentación como de conservación integral e intervención restringida y sobre todos los proyectos que el Centro Filial considere necesaria su revisión.

**ARTÍCULO 233. COMPETENCIAS DEL CENTRO FILIAL RISARALDA DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.** Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 234. COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.** Es de competencia del Consejo de Monumentos Nacionales, de conformidad a la Ley, aprobar intervenciones en inmuebles declarados Monumento Nacional, de manera previa a la expedición de la licencia o permiso por parte de la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 235. LICENCIA DE DEMOLICIÓN POR AMENAZA DE RUINA.** Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda cuando se trate de los inmuebles de Nivel 1 y 2, de los que trata el presente Acuerdo y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

**PARÁGRAFO.** La licencia de demolición de un inmueble de Conservación Arquitectónica, sólo procederá cuando además de cumplidos los requisitos de Ley, se presente el levantamiento arquitectónico completo y registro fotográfico de la edificación, indicando el lugar de las tomas.

## **CAPÍTULO XXII**

### **CREACIÓN DE INSTANCIAS O INSTITUCIONES PARA EL MANEJO Y CONTROL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL**



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 236. CREACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE BALBOA.** Créase la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Balboa, como órgano encargado de asesorar al gobierno municipal en todos los aspectos relacionados con la conservación y fomento del patrimonio cultural del municipio, a través de la aplicación de la Ley y el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 237. INTEGRACIÓN DE LA JUNTA.** La Junta Municipal de Patrimonio Cultural estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde o su delegado, quien preside.
- El Secretario de Planeación Municipal o el funcionario que haga sus veces.
- Un representante de las ONG's Culturales.
- El Director de la Casa de la Cultura.
- Un representante del sector educativo elegido por el jefe de núcleo existente en el municipio.
- Un representante de las organizaciones cívicas o comunitarias.
- Un representante del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

**ARTÍCULO 238. PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES.** La Junta Municipal de Patrimonio Cultural sesionará de manera ordinaria una vez al mes y extraordinaria a solicitud de cualquiera de sus miembros. Toda convocatoria se hará por escrito y mínimo con 5 días de anterioridad e incluirá la agenda u orden del día a tratar para cada reunión.

**ARTÍCULO 239. QUÓRUM DECISORIO.** Para que las decisiones tomadas por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural sean válidas, se requiere de la asistencia de la mayoría simple de sus miembros.

**ARTÍCULO 240. DEL SECRETARIO.** La Junta elegirá de entre sus miembros al Secretario, el cual levantará el acta de cada reunión y la incluirá en el libro de Actas de la Junta, el cual estará al cuidado de la Alcaldía Municipal.

**ARTÍCULO 241. REMISIÓN DE ACTAS DE LA JUNTA AL CENTRO FILIAL DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES DEL RISARALDA.** El Presidente de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural tendrá la obligación de remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda, copia del acta de cada reunión celebrada, en la semana siguiente a su realización.

**ARTÍCULO 242. RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA.** La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, además de las funciones consagradas en el presente Acuerdo, tendrá como responsabilidades las de promover, destacar e impulsar todo tipo de actividades y labores encaminadas a la puesta en valor de todas las expresiones del Patrimonio

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Cultural, en función del rescate y preservación de la memoria cultural y promoción de la identidad regional.

ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

### **CAPÍTULO XXIII**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS DUEÑOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES DE VALOR CULTURAL**

**ARTÍCULO 243.** DE LA PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. La propiedad, posesión o tenencia de un inmueble de Valor Cultural constituye para su titular un privilegio que conlleva obligaciones de conservación.

**ARTÍCULO 244.** LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR. La obligación de conservar recae principalmente en el poseedor o propietario del inmueble considerado de Valor Cultural, a quien corresponde por su cuenta adelantar las acciones de mantenimiento y ejecutar las reparaciones locativas necesarias de manera oportuna e idónea, así como usar y aprovechar adecuadamente el inmueble. Así también, correrán por cuenta exclusiva del poseedor o propietario los gastos necesarios para mantenimiento, reparaciones, adecuación, consolidación, liberación, reintegración y la reconstrucción del inmueble.

**ARTÍCULO 245.** DEL TENEDOR DEL INMUEBLE DE CONSERVACIÓN. Cuando el tenedor a cualquier título del inmueble de conservación sea diferente al dueño, recaerá sobre este el deber de mantener y usar adecuadamente el bien.

**ARTÍCULO 246.** ASESORÍA PARA LA INTERVENCIÓN FÍSICA. Cuando se presenten proyectos de intervención física en los inmuebles de Valor Cultural sujetos a tratamiento de conservación, deberá el Municipio a través de la Junta Municipal de Patrimonio, y el Departamento a través del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a su competencia, brindar asesoría técnica para su adecuada realización, recomendar sobre el mejor aprovechamiento funcional y desarrollo del inmueble, todo con miras a la mayor valorización del bien y del mantenimiento de los elementos que constituyen su Valor.

### **CAPÍTULO XXIV**

#### **VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

**ARTÍCULO 247.** DEFINICIÓN DE INMUEBLE DE VALOR CULTURAL. Entiéndase por inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

**PARÁGRAFO.** Para efectos de la presente Reglamentación se consideran de Conservación Arquitectónica todos los predios con edificios clasificados en los Niveles 1 y 2, registrados por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Risaralda I.P.A.R., y

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

adoptados por la presente reglamentación, los cuales se ubican en el Área sujeta a tratamiento de conservación delimitada en el municipio.

**ARTÍCULO 248.** Valoración de Inmuebles de Valor Cultural. Los inmuebles de Valor Cultural del municipio de Balboa se han clasificado en dos niveles de valoración:

**INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 1**

Los inmuebles que abarca este nivel de valoración son aquellos que se destacan dentro del conglomerado urbano y que conservan intactos sus elementos compositivos originales tanto al interior como al exterior o en un grado de conservación notable, lo que permite su fácil recuperación, al haber sido objeto de intervenciones. Su trascendencia y significación radica en su valor urbanístico, en su configuración espacial (tipología y morfología), en sus elementos arquitectónicos y constructivos, en su autenticidad (costumbres y modos de una época) y en el testimonio histórico que representan (acontecimientos), particularidades que sumadas, los constituyen en documentos esenciales para la configuración de nuestra reciente historia urbana y el sostenimiento de la memoria colectiva de los municipios risaraldenses. Los inmuebles correspondientes al nivel 1 se dividen en inmuebles individuales de gran interés arquitectónico y en fachadas de gran interés arquitectónico:

- Bienes inmuebles de gran interés arquitectónico. Son aquellos inmuebles que conservan sus características y configuración originales dadas en los siguientes aspectos:
  - Organización espacial (tipología):
    - Tipología residencial. (tipologías en forma de número).
    - Tipologías especiales. (modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas).
    - Tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar. (inmuebles construidos en épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).
  - Morfología que comprende los siguientes aspectos:
    - Volumetría.
    - Acabados.
    - Estilo.
  - Tecnología (materiales y técnicas constructivas):
    - Bahareque en tierra.
    - Bahareque encementado.
    - Bahareque metálico.
    - Bahareque en tabla.
    - Tapia.
    - Falsa tapia.
    - Otras tecnologías (concreto - mampostería y acero).
    - Cubiertas en madera rolliza, aserrada o guadua con teja de barro.
    - Otro tipo de cubiertas.
  - Elementos simbólicos y decorativos:
    - Carpinterías de madera (puertas principales y secundarias, puertas ventanas, cancelos de comedor, balcones, aleros, zócalos, cielo rasos, chambranas o

## ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

- barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).
- Pisos (baldosa, madera y afinados en cemento con grabados).
  - Forja (barandas y todo tipo de herrajes).
  - Latonería (cielo rasos, Zócalos y Canales).
- Fachadas de gran interés arquitectónico. Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan intactos o en un grado de conservación notable sus elementos compositivos originales, los cuales, además de poder ser objeto de fácil recuperación en el caso de haber sido intervenidos, se destacan por su grado de elaboración. Dichas fachadas cimientan su importancia en el aporte que hacen a la imagen urbana de los municipios, como fieles documentos que rescatan a nuestros días la memoria de nuestra tradición arquitectónica surgida en la colonización antioqueña. Sus elementos son:
    - Simetría (disposición de sus elementos).
    - Proporción (alturas, ritmos de llenos y vanos).
    - Técnica constructiva (materiales originales).
    - Elementos simbólicos y decorativos (carpinterías de madera, forja y latonería).
  - Conjunto de inmuebles de gran interés arquitectónico. Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por adosamiento de fachadas e inmuebles de gran interés arquitectónico. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales que albergan valores del nivel 2, los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

## INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 2

- Bienes inmuebles de interés arquitectónico. Son aquellos inmuebles que conservan las características arquitectónicas propias de la arquitectura de colonización (tipología, morfología y ornamentación), tanto al interior como al exterior, pero en los cuales no prevalecen las grandes dimensiones, el importante aporte individual a la imagen urbana, y la elaborada ornamentación de los inmuebles del Nivel 1. La gran mayoría de estos inmuebles sustentan su valor en la contribución que hacen al contexto urbano, a partir de la configuración de áreas homogéneas de inigualable valor.
- Fachadas de interés arquitectónico. Son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan los rasgos distintivos de la arquitectura de colonización, pero que a nivel morfológico y tipológico no sobresalen por sus grandes dimensiones, ni por el detalle y riqueza de la elaboración de sus tipologías ornamentales.
- Conjuntos de interés arquitectónico. Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por el adosamiento de fachadas e inmuebles de interés arquitectónico y que individualmente no poseen valores arquitectónicos y urbanos notables. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales, que albergan valores del Nivel 1, los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

**PARÁGRAFO 1.** En los Niveles 1 y 2, eventualmente se inscriben inmuebles y fachadas con valores y elementos propios de la Arquitectura Republicana, Premoderna y Moderna, que se conservan de manera excepcional, como documentos irremplazables y claves, dentro del proceso de evolución urbana del municipio, posterior al proceso de colonización.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**PARÁGRAFO 2.** Adicionalmente a los inmuebles de Valor Cultural, Niveles 1 y 2, se presentan en las manzanas que conforman las Áreas de Conservación otros inmuebles o predios con las siguientes características:

- Inmuebles que individualmente no presentan valores arquitectónicos, pero que se encuentran aceptablemente integrados desde el punto de vista volumétrico a los inmuebles de Valor Cultural.
- Inmuebles que no poseen ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir.
- Inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Área de Conservación.

**PARÁGRAFO 3.** Para efectos de la presente reglamentación los inmuebles clasificados en los Niveles 1 y 2, se consideran de Conservación Arquitectónica.

**ARTÍCULO 249. NIVELES DE INTERVENCIÓN.** A cada inmueble ubicado dentro del Área de Conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna un grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble.

Los grados de intervención son los siguientes:

- Conservación integral.
- Intervención restringida.
- Reestructuración.
- Obra nueva.

**ARTÍCULO 250. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL.** Las intervenciones que se adelanten en los inmuebles de Valor Cultural clasificados como de Nivel 1 o "inmuebles y fachadas de gran interés arquitectónico", se regirán por el grado de intervención denominado de conservación integral.

### **CONSERVACIÓN INTEGRAL**

Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de Valor Cultural Nivel 1, los cuales están determinados por su condición de hechos urbanos fundamentales dentro de la estructura primaria del poblado, hecho por el que participan de manera importante de los procesos de transformación del mismo.

Dicho nivel de intervención orienta las acciones a proteger el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistemas constructivos (portantes, muros y estructuras de cubierta), tipologías ornamentales y a enfatizar su valor si es el caso, además de garantizar su conservación en óptimas condiciones; por lo tanto se hace necesario eliminar los agregados de cualquier género que alteren su percepción o que atenten contra la integridad de sus elementos arquitectónicos más valiosos.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

Para dichos inmuebles se debe contemplar la posibilidad de su adaptación a nuevos usos, todo ello en función de insertarlos en la dinámica productiva de la población; por lo tanto se permite en estos, adelantar obras de adecuación que no alteren su espacialidad, volumetría y ornamentación original. Estas obras deben ser, en todos los casos, amplia y suficientemente justificadas.

**ARTÍCULO 251.** Intervenciones en los edificios de conservación integral. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición.

Las obras de adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción deberán tratarse con criterios de restauración, por consiguiente deberán ser presentados a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para que esta a su vez los remita directamente al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda para su estudio y aprobación.

**PARÁGRAFO.** Intervención de restauración. Tiene como fin conservar y relevar los valores estéticos e históricos de un inmueble de Valor Cultural y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.

Es obligatoria la conservación de la distribución espacial general de la fachada, de la estructura física, de los elementos arquitectónicos y decorativos originales y de aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente. Las adiciones que no respeten la edificación y que no revistan interés para la historia del edificio y que lo afecten, deberán ser eliminadas.

Los elementos que se destinan a remplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, pero distinguiéndose de las partes originales.

**ARTÍCULO 252.** MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Balboa solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

**ARTÍCULO 253.** PUERTAS Y VENTANAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los inmuebles de conservación integral no se podrán abrir ventanas nuevas, clausurar las ya existentes o reemplazarlas. En estos edificios se conservarán las carpinterías de madera, elementos metálicos, postigos, vidrieras y demás elementos representativos del tipo de arquitectura en que se inscriban.

**ARTÍCULO 254.** INTERVENCIONES EN FACHADAS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración.

Para el caso de las fachadas de conservación integral, la Junta Municipal de Patrimonio Cultural podrá autorizar obras de mantenimiento y consolidación formal. Para otro tipo de obras deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

**ARTÍCULO 255. INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA.** En adelante las obras que se adelanten en los inmuebles de valor cultural clasificados como de Nivel 2 o “inmuebles y fachadas de interés arquitectónico”, se regirán por el presente grado de intervención.

**INTERVENCION RESTRINGIDA**

Este grado de intervención comprende las obras que tienen por objeto a los inmuebles del Nivel 2, los cuales por su valor, deben ser conservados o recuperados. Este nivel de intervención asegura la remanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones normales de habitabilidad o usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado o los componentes típicos del Área de Conservación (formales y volumétricos), que homogenizan dicho sector urbano.

La intervención restringida esta orientada a la conservación de las tipologías existentes, a asegurar la funcionalidad y a mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

**ARTÍCULO 256. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA.** Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, antes de haber sido intervenido, sea plenamente reconocible. Por ningún motivo se permite su demolición.

**ARTÍCULO 257. MANTENIMIENTO, REPARACIONES LOCATIVAS Y CONSOLIDACIÓN FORMAL EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL.** La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Balboa solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 258. INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN.** Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de Valor Cultural en el Área de Conservación se regirán por el presente grado de intervención.

**REESTRUCTURACION**

Este grado de intervención comprende las obras dirigidas a aquellos inmuebles que no poseen notables valores arquitectónicos o que no corresponden a las tipologías tradicionales, pero que se integran de manera aceptable al conjunto urbano. Las intervenciones en inmuebles del Área de Conservación sujetos a reestructuración, están dirigidas a transformar el inmueble en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al conjunto urbano, tanto en sus aspectos físicos como en su adecuación a usos compatibles que los inserten en las actividades determinadas para el sector, a mejorar su habitabilidad, a conservar los elementos tipológicos del edificio existente, complementándolos con obras o adiciones que devalen su valor y aseguren su funcionalidad.

**ARTÍCULO 259. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN.** Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

**ARTÍCULO 260. AMPLIACIONES Y SOBREELEVACIONES EN EDIFICACIONES SUJETAS A REESTRUCTURACIÓN.** Las ampliaciones y sobreelevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración deben ser concordantes con las tipologías del conjunto existentes en el Área de Conservación.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de demolición total, la nueva edificación deberá adaptarse a las alturas y tipologías existentes en el Área de Conservación y contar con la debida autorización de la Junta Municipal de Patrimonio y las recomendaciones que para el caso ella profiera.

**PARÁGRAFO 2.** Las alturas en el plano de paramento de los inmuebles de conservación (N-1 y N-2), se utilizaran como referencia para determinar la altura de los inmuebles ubicados en predios sujetos a Obra Nueva.

**ARTÍCULO 261. PREDIOS DE OBRA NUEVA.** Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del Área de Conservación, se regirán por el presente grado de intervención.

**OBRA NUEVA**

Este grado de intervención para el Área de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin interés cultural alguno, que

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

concuerdan con las características y exigencias establecidas para el lugar, como son la ocupación, volumen edificado y la relación con las partes del conjunto urbano en que se inscriban.

**ARTÍCULO 262. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS.** Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Área de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.

**EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS**

Las intervenciones en inmuebles modernos consolidados del Área de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, están dirigidas a transformar dichos inmuebles en algunas o en la totalidad de sus partes, con el propósito de mejorar su integración al conjunto urbano, especialmente con el interés de recuperar la paramentación original del sector, de conservar, cuando existan, elementos tipológicos valiosos en el edificio y complementarlos con obras o adiciones que favorezcan la unidad arquitectónica y les permitan un uso adecuado en concordancia con los usos y actividades determinadas para el sector en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 263. AMPLIACIONES EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS.** Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volumetrías presentes en el Área de Conservación. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

**ARTÍCULO 264. DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRA PARA EL ÁREA DE CONSERVACIÓN E INMUEBLES AISLADOS DE VALOR CULTURAL.** Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de Valor Cultural y otros presentes en el Área de Conservación son los siguientes:

**OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS**

Son las obras tendientes a la preservación de los inmuebles de Valor Cultural que hacen parte integral del Área de Conservación del municipio, cuya periodicidad está sujeta a la conservación de los valores arquitectónicos en riesgo, sea por agentes ambientales (humedad, parásitos, patógenos) o por otros efectos propios del deterioro. Estas obras de conservación se dividen en:

- **Mantenimiento.** Son las obras relacionadas con la reparación y mantenimiento de los elementos existentes: no se debe afectar la estructura portante, los sistemas constructivos, la distribución espacial, las características formales y funcionales. Las acciones permitidas son:
  - Pintura general o parcial (interior o exterior), conservando los materiales originales y en lo posible planteando los colores usados de manera tradicional en la región.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Saneamiento de las estructuras de muros:
  - Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes, provenientes de filtraciones originadas en las cubiertas, fachadas y ventanas.
  - Contra la flora y agentes parásitos localizados en ellas o en sus inmediaciones.
- Reparaciones locativas. Son las obras dirigidas a reparar, sustituir o ampliar tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas debido a taponamientos, fracturas y otros. Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros en donde se incrustarán nuevas tuberías.
- Adecuación funcional. Son el conjunto de obras destinadas a adaptar o actualizar funcionalmente el inmueble en relación con usos que no atenten con la preservación del inmueble, ya sean los originales o uno diferente pero compatible con ellos, con la tipología espacial o la vocación del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación, por lo tanto debe ser respetuoso con los elementos y contenidos propios del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:
  - Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
  - Apertura de vanos para puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre que se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
  - Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.
  - Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de TV. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.
  - Construcción de entrepisos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.
- Consolidación formal. Son obras dirigidas a conservar toda o una parte del inmueble, cuando esta ha sido afectada notoriamente por el deterioro en elementos no portantes. Estos son:
  - Pañetes.
  - Molduras exteriores o interiores.
  - Aleros.
  - Muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

**OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS**

Son las que se orientan a conservar el inmueble garantizando en forma definitiva, la recuperación de sus valores arquitectónicos y urbanos perdidos y/o su consolidación estructural. Las obras son:

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Consolidación estructural. Son las destinadas a garantizar la seguridad y conservación de los inmuebles, mediante la consolidación de los sistemas portantes existentes con respuestas adecuadas, las cuales pueden introducir refuerzos o elementos adicionales extraños a la estructura original necesarios para garantizar la estabilidad y preservación del edificio, los cuales deben respetar la percepción de la espacialidad original. Debe preverse el cumplimiento de los códigos de sismo - resistencia vigentes. Los elementos que se pueden intervenir son:
  - Cimientos y muros portantes.
  - Vigas, soleras, columnas y pilares.
  - Entrepisos.
  - Cubiertas.
  - Circulaciones verticales.
- Liberación. Son las obras conducentes a la remoción de adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial del repertorio formal y espacial del edificio de Valor Cultural, las cuales atentan contra la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo configuran. Dicho proceso de liberación lo comprenden las siguientes acciones:
  - Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
  - Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
  - Eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
  - Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.
  - Retiro de enchapes sobre muros trabajados originalmente con pañetes de cemento, en el caso de edificios de arquitectura premoderna o moderna.
  - Retiro de pisos que ocultan a los originales
- Integración. Son las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido, alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Las acciones pueden ser:
  - Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.
  - Restitución de componentes formales faltantes en cornisas, molduras, portadas, etc.
  - Reposición de los valores de la textura de los materiales del inmueble.
  - Restitución de planos de paramento.
- Reconstrucción. Son el tipo de obras orientadas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucción son:
  - La anastilosis a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.
  - Reconstrucción parcial, para restituir una función a un elemento estructural, como:
    - Un muro derruido.
    - El fuste de una columna o un tambor.
    - Un tramo de cubierta colapsado.
    - Reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

No se puede realizar la reconstrucción total de un inmueble cuando la destrucción ha sido causada por un desastre natural, sin embargo, en el caso de una demolición deliberada, será necesario considerar este tipo de intervención con un carácter punitivo y sobre bases documentales verídicas.

## **OBRAS DE DESARROLLO**

- **Ampliación.** Es la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente. Dadas las particularidades existentes en el Área de Conservación, solo se permitirá la sobreelevación con retiro a partir del paramento en inmuebles de intervención restringida, para los casos en que sean aprobadas según exigencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.
- **Subdivisión.** Es la obra dirigida a obtener unidades de habitación o uso diferenciado en una edificación, sin que por ello se llegue a alterar la unidad arquitectónica antigua. Los copropietarios deberán ponerse de acuerdo en aspectos como el mantenimiento y/o tratamiento de áreas comunes y fachadas.
- **Remodelación.** Es el tipo de intervención conducente al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende variaciones en la distribución interior y la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, las modificaciones de niveles de entresijos y la creación de entresijos (Mezanines), dentro del volumen.

## **DEMOLICION**

Son las obras que dan cuenta del proceso de derribo de un inmueble o de su conjunto con el fin de afectar la densidad, los usos y el diseño estructural existentes.

## **CAPÍTULO XXV REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

**ARTÍCULO 265.** REQUISITOS PARA LOS PROYECTOS DE INTERVENCIÓN. En aquellas intervenciones totales o parciales en cualquier predio del Área de Conservación o en las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural se observará el siguiente procedimiento:

- El trámite previo a la elaboración del proyecto será solicitar la delineación urbana, que será expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces. La delineación contiene la dirección exacta del predio, propietario, dimensiones de las vías, andenes existentes y especifica todas las normas del caso para la realización del proyecto, las cuales debe seguir el propietario del inmueble.
- Después de realizar el proyecto, el propietario deberá presentar los siguientes documentos:
  - Plano de localización. Escala 1:500

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Plano de las plantas acotadas de cada piso en donde se indican los usos y las especificaciones de cada espacio. Escala 1:50
- Plano de la planta de cubierta donde se indican los predios adyacentes. Escala 1:100
- Planta de cimientos, ejes estructurales y de instalaciones hidráulicas. Escala 1:50
- Planos de fachada en donde se ubican también las construcciones adyacentes con dimensiones y especificaciones. Escala 1:50
- Plano de los cortes que se consideren necesarios para la definición del proyecto. Escala 1:50
- Cuadro de áreas.
- Planos estructurales y estudio de suelos que deben incluir la memoria, firmados por un Ingeniero Calculista debidamente matriculado.
- Oficio en donde se solicite la debida aprobación del proyecto.
- Certificado de tradición vigente y fotocopia del título de propiedad.
- Recibo de pago del impuesto de construcción.

**PARÁGRAFO 1.** Se exceptúan de dicho procedimiento las intervenciones que impliquen exclusivamente el mantenimiento y las reparaciones locativas a que sean sometidas las edificaciones, mientras ellas no involucren la modificación de los elementos arquitectónicos.

**PARÁGRAFO 2.** Todos los planos se deben presentar en dos juegos, firmados por el propietario y el Arquitecto debidamente matriculado que diseñó.

**PARÁGRAFO 3.** Una vez realizado todos los requisitos anteriores, la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces previo estudio, expide la respectiva licencia de construcción.

**ARTÍCULO 266.** REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN NIVELES 1 Y 2. Además del procedimiento estipulado en el artículo anterior, para los inmuebles de conservación Niveles 1 y 2, se establecen los siguientes requisitos adicionales, necesarios para la expedición de la correspondiente licencia de construcción de acuerdo con los grados de intervención. Para ello se exigen los siguientes documentos que deben remitirse a la instancia establecida en el presente acuerdo para su aprobación:

- Planos del estado actual del inmueble de Valor Cultural.
- Documentación fotográfica del estado actual del inmueble, a color y localizadas en los planos de levantamiento del estado actual del inmueble.
- Cualquier información que solicita la instancia respectiva expresamente.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de una intervención parcial en el inmueble de Valor Cultural, la documentación anterior deberá hacer énfasis en las áreas a intervenir.

**PARÁGRAFO 2.** Para toda adición que se proyecte en las áreas libres del predio del inmueble patrimonial, se exige que los planos del proyecto incluyan la edificación antigua en las plantas, secciones y fachadas. En ellas deberá mostrarse la relación de la adición

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

con la edificación existente: relación en alturas, elementos de fachadas, correspondencia con los elementos característicos del inmueble patrimonial. Los planos deberán incluir además la especificación de usos propuestos para cada área del inmueble.

**PARÁGRAFO 3.** En caso de que la intervención en el inmueble patrimonial no afecte la fachada, en la licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previa aprobación de la instancia competente de acuerdo al nivel y grado de intervención determinados para el inmueble, se dejará constancia de esta situación.

**ARTÍCULO 267. REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN FACHADAS.** Para la aprobación de proyectos de intervención en fachadas valoradas en los Niveles 1 y 2, deberán presentarse ante la Secretaria de Planeación Municipal, para su remisión de acuerdo al tipo de obra a la instancia competente, los siguientes documentos:

- Planos con el levantamiento de fachadas actuales de la edificación con la especificación de materiales y colores que esta presenta en la actualidad.
- Planos de fachadas, incluyendo el proyecto de intervención a realizar con sus especificaciones de materiales y colores.
- Fotografías a color de la edificación, que permitan apreciarla en su totalidad y respalden la información de los planos.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de presentarse un proyecto de intervención al interior del inmueble que no afecte la fachada objeto de conservación, la respectiva licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dejara constancia de esta situación.

**PARÁGRAFO 2.** En la presentación del proyecto, en el caso que el inmueble así lo requiera, el interesado deberá proponer los elementos adicionales de fachada, tales como avisos, con sus respectivas especificaciones, para ser sometidos a estudio por parte de la instancia determinada en el presente título.

**ARTÍCULO 268.** Requisitos para presentación de proyectos de obra nueva. Los proyectos para obra nueva localizados en predios pertenecientes al Área de Conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

**PARÁGRAFO.** Cuando los proyectos que se presenten sobrepasen las normas contempladas en esta reglamentación, o cuando el estudio de dichos proyectos, por su complejidad e importancia lo ameriten, deberán ser aprobados por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda.

## **CAPÍTULO XXVI**

ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

## COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

**ARTÍCULO 269.** EQUIDISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS DERIVADOS DEL ORDENAMIENTO. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los Esquemas de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

**ARTÍCULO 270.** DETERMINANTES DE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Dentro de los determinantes del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, que constituyen normas de superior jerarquía, según la constitución y las leyes, se deberá tener en cuenta las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural de la nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

**ARTÍCULO 271.** NATURALEZA DE LA COMPENSACIÓN. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

**ARTÍCULO 272.** COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

**ARTÍCULO 273.** ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL. En desarrollo del Artículo 313 de la Constitución Nacional y del Artículo 32 de la Ley 136 de 1.994, son atribuciones de los Concejos Municipales entre otras la de velar por la preservación y defensa del Patrimonio Cultural; y la de establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas.

**ARTÍCULO 274.** TIPOS DE COMPENSACIONES. Para el caso específico del Municipio de Balboa se establece la aplicación de exenciones tributarias de impuestos municipales (Ley 14 de 1.983), específicamente del impuesto Predial, como un tributo ligado a la propiedad inmueble y que se constituye en un incentivo para su propietario.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

**ARTÍCULO 275. IMPUESTO PREDIAL.** Se exonera del pago del 100% del impuesto predial a las edificaciones declaradas de Valor Cultural por el presente acuerdo, independientemente del uso, niveles de valoración y grado de intervención que posean y el tipo de obra que en éstas se ejecuten.

Lo anterior, con base en la comparación del costo de mantenimiento y de conservación de los inmuebles de Valor Cultural, con el valor liquidado del tributo anualmente para cada uno de ellos; así como de la comparación de la incidencia del impuesto dentro de los ingresos generales del municipio, con los beneficios recibidos de la aplicación del tratamiento de conservación, en referencia al sostenimiento del equilibrio ambiental y de la mejoría de las condiciones de vida existentes en la localidad, a partir de garantizar la continuidad del proceso de desarrollo histórico y la cimentación de nuestra cultura.

**ARTÍCULO 276. PERÍODO Y VIGENCIA DE LA EXENCIÓN.** El goce de la exención en el impuesto predial para los inmuebles declarados de Valor Cultural, se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial ; es decir, a la equivalencia a 3 períodos constitucionales de la Administración Municipal. El Concejo Municipal procederá a prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el Esquema.

**ARTÍCULO 277. REVISIÓN, SEGUIMIENTO Y RECONOCIMIENTO DE LA EXENCIÓN.** La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, se encargará de expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar la exención a los correspondientes inmuebles, por parte de la Tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.

**ARTÍCULO 278. INOBSERVANCIA DE LA NORMA.** Con referencia a las edificaciones que gocen de la exención de impuesto predial, si durante el transcurso de la vigencia del período constitucional de la administración local, se produce por parte del propietario o poseedor a cualquier título, el incumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo, esta circunstancia acarreará la suspensión de la exoneración y el cobro total del impuesto desde el momento de la inobservancia hasta que se subsane el hecho.

**ARTÍCULO 279. SANCIONES.** El incumplimiento y alteraciones de las condiciones y normas a las cuales se someten los inmuebles de carácter patrimonial y establecidas en la presente reglamentación dará lugar por parte de las autoridades competentes a la imposición de las sanciones previstas en la ley 9 de 1.989, Ley 388 de 1.997, Ley 397 de 1.997, Decreto 1052 de 1.998 y las demás a que hubiere lugar.

## **CAPÍTULO XXVII**

### **DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL**

**ARTÍCULO 280. CONTROL.** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto 1052 de 1.998, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control sobre las actuaciones de los propietarios, poseedores o tenedores de inmuebles de Valor Cultural, con el fin de asegurar el cumplimiento del tratamiento de Conservación Arquitectónica que trata el presente título.

**ARTÍCULO 281. RÉGIMEN GENERAL DE SANCIONES.** Los poseedores, propietarios, tenedores y usuarios en general de los inmuebles de Valor Cultural, están sujetos al deber de su conservación.

En lo pertinente se observara el régimen contenido por infracciones al deber cuidar, contemplado en los Artículos 104, 105, 106, 107, y 108 de la Ley 388 de 1.997, y sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales a que haya lugar por los infractores, por la destrucción del Patrimonio Cultural de la Nación.

Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

**ARTÍCULO 282. SANCIONES URBANÍSTICAS.** En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 86 del Decreto 1052 de 1.998, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien para el efecto las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- Para 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, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1.994.
- Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de Valor Cultural, Histórico o Arquitectónico, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.
- No podrá reedificarse hasta tanto se apruebe el proyecto que sustituya, a satisfacción de las autoridades nacionales y locales de conservación, el valor arquitectónico destruido; dicho proyecto deberá presentarse dentro de los 3 meses siguientes contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que lo ordena. Una vez en

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

firme la resolución que autoriza el proyecto, surge para el infractor el deber de reedificar o restituir el valor arquitectónico destruido en el lapso que disponga la autoridad competente.

- Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción esta no se hubiere iniciado, las obras se acometerán por el municipio a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 9 de 1.989.
- En los eventos que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

**ARTÍCULO 283. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER CUIDAR.** Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores y tenedores de inmuebles de Conservación Cultural, Histórica y Arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento y/o reparación de los inmuebles.

Los dueños o tenedores de inmuebles de conservación que omitan el deber mantener y/o reparar el inmueble serán requeridos por la administración para que en el término de 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la providencia correspondiente, realicen las obras de mantenimiento y/o reparación necesarias.

El incumplimiento de lo ordenado acarreará una multa equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada mes de retraso en la ejecución del mantenimiento o reparación del inmueble.

**ARTÍCULO 284. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 88 del Decreto 1052 de 1.998 y en concordancia a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1.997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y Áreas de Conservación que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de 2 meses contados a partir del acto administrativo 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 4º del Artículo 87 del decreto 1052 de 1.998 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1.994.

**ARTÍCULO 285. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE AVISOS.** Los responsables de los avisos, vallas y publicidad exterior visual en el Área de Conservación del municipio y áreas de influencia de bienes inmuebles de Valor Cultural que no adecuen tales elementos a la presente reglamentación dentro de los 6 meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, pagarán una multa equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente por cada mes de incumplimiento.

**ARTÍCULO 286. Plan DE ADQUISICIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD.** El municipio podrá declarar de Utilidad Pública e Interés Social y podrá

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

adquirir, mediante enajenación voluntaria o expropiación en los términos del Artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, los inmuebles considerados de Valor Cultural Nivel 1, siempre que lo considere indispensable para la preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

**ARTÍCULO 287.** Utilización provisional sobre el área de predios demolidos. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los Niveles 1 y 2, que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al Área de Conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que estén ubicados por fuera del Área de Conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.

## **CAPÍTULO XXVIII**

### **GLOSARIO MÍNIMO OFICIAL DE TÉRMINOS URBANO - ARQUITECTÓNICOS**

**ARTÍCULO 288.** DEL GLOSARIO. Se definen a continuación los términos mínimos que permitan efectuar un claro entendimiento y aplicación de las disposiciones emanadas en el presente título.

- Acera. Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al paramento de los predios y construcciones, que se eleva respecto de la calzada y se encuentra reservada para el tránsito de peatones.
- Afectación. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.
- Aislamiento. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior dependiendo de la distancia entre el volumen y el lindero respectivo.
- Aislamiento anterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción.
- Aislamiento lateral. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- Aislamiento posterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- Alero. Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada sostenido generalmente por canes, canecillos o portaletes.
- Altura. Elevación total que tiene el edificio o construcción sobre la superficie de la tierra.
- Altura reglamentaria. Es aquella definida por la norma vigente para los diferentes sectores o subáreas y determinada por la correcta aplicación de las normas.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Altura de plano de paramento. Es la altura total que posee los planos de fachada que delimitan el espacio público. Esta altura, en inmuebles referenciales, servirá de pauta para establecer la altura de plano de paramento de construcciones nuevas.
- Amoblamiento urbano. Conjunto de elementos, tales como bancas, postes de alumbrado, canecas, fuentes públicas, entre otros, que hacen parte del espacio público y que constituyen la comodidad, esparcimiento, bienes y seguridad de los ciudadanos.
- Andén. Acera
- Área. Superficie comprendida dentro de ciertos límites o abarcada por un perímetro.
- Área construida. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas (o en proceso de) y corresponde a la suma de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir ni tachar.
- Área cubierta. Es el total de las construcciones techadas de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros y las cornisas.
- Área de cesión. Es la superficie de terreno o lote destinada a obras de interés social, comunal, vías y servicios públicos.
- Área de ocupación. Es la superficie del lote ocupada por la edificación.
- Área de influencia. Es el área que rodea un sector histórico, un inmueble, una o varias construcciones o espacios públicos de interés histórico y ambiental que lo provee de servicios y lo protege del impacto urbano. Sus alturas, conformación y desarrollo, deben determinarse con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.
- Área del lote. Es la medida de la superficie del terreno comprendido entre sus linderos.
- Área libre. Es la superficie restante de un lote al descontar de él, el área de ocupación.
- Área urbana. Extensión de terreno delimitada por el Consejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del Código de Urbanismo respectivo.
- Área verde. Espacio abierto empedrado o arborizado con propósitos ambientales, ecológicos o recreacionales.
- Arquitectura premoderna. Arquitectura intermedia entre los desarrollos propios de la arquitectura de colonización y los modelos incorporados por la arquitectura moderna. Casi siempre su propuesta surgió en nuestro medio de la expresión y el aporte popular.
- Arquitectura moderna. Arquitectura que se inspira en los principios renovadores de corrientes vanguardistas europeas de finales del siglo XIX, y que alcanza su esplendor a principios del siglo XX. Radica su importancia en la sencillez de las formas puras, en la aplicación de nuevas tecnologías y materiales como el acero, el vidrio y el hormigón, y en la negación absoluta de la decoración.
- Atrio. Altozano, andén o plazoleta, con carácter de lugar sagrado, enfrente de iglesias y conventos.
- Avisos. Son los letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre la superficie exterior o adosados o exentos, de modo que sobresalgan de la fachada.
- Bahareque. Sistema constructivo de mampostería estructural, compuesto fundamentalmente por tierra y materiales vegetales como guadua y madera. Por las

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

particularidades de Risaralda y la región Centro - Occidental de Colombia el Bahareque se clasifica según el revestimiento exterior de los muros así: de tierra, de madera, metálico, y encementado.

- Balcón. Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está limitado por un antepecho, barandilla, balaustrada o una vidriera.
- Calle. Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las Ciudades.
- Camarín. Balcón cerrado y cubierto.
- Centro histórico. Zona antigua de un poblado, delimitada con el propósito de preservar mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos y artísticos, y su estructura urbana.
- Claustro. Galería que rodea el patio central de un inmueble.
- Colindantes. Predios o edificios lindantes entre sí.
- Colindar. Lindar entre sí dos o más predios. Tocarse dos predios por el límite.
- Colonización Antioqueña. Proceso de poblamiento llevado a cabo en la región Centro Occidental de Colombia entre comienzos del siglo XIX y comienzos de siglo XX (1.800 y 1.900).
- Comité técnico asesor. Es el equipo de profesionales especializados que tiene como función la de asesorar al Consejo de Monumentos Nacionales y a las entidades y personas que controlan y/o intervienen en las zonas de interés urbano, arquitectónico, histórico, artístico y ambiental en los aspectos normativos y técnicos que se deben tener en cuenta para la recuperación y puesta en valor de dichos sectores, de acuerdo a las políticas y principios que a nivel internacional se han definido para la conservación de los bienes de Patrimonio Cultural.
- Copropiedad. Es un sistema jurídico en el que se establecen áreas destinadas al uso privado y áreas destinadas al uso o servicio común.
- Consejo de Monumentos Nacionales. Organismo asesor del Gobierno creado por la Ley 163 de 1.959 y reglamentado por los Decretos 264 de 1.963 y 2700 de 1.968. Es el encargado del control y reglamentación para los permisos de intervención en los bienes que hacen parte del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación.
- Delineación. Documento oficial, expedido por la Oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:
  - Usos asignados o permisibles para la edificación.
  - Asignación de cuota de parqueo.
  - Altura de plano de paramento y empates con las construcciones vecinas.
  - Aislamientos anteriores, laterales y posteriores.
  - Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.
  - Normas específicas según criterios de intervención y/o clasificación tipológica.
- Edificación. Es la construcción con carácter permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.
- Elementos de volumetría. Se consideran todos aquellos elementos que conforman el espacio ocupado por una edificación con edificaciones contiguas. Los elementos configuradores de la volumetría son: voladizos, antejardines, aislamientos, semisótano, paramentación y demás elementos de la fachada.
- Empate. Es la continuidad de los paramentos, alturas, techumbres y aleros de una edificación con sus vecinas.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Empalmes. Aduce a la continuidad del paramento y alturas existentes; se exige entre dos inmuebles colindantes.
- Ensanche. Cualquier ampliación del ancho de una calle afectando la paramentación.
- Estructura portante. Es el conjunto de elementos de un edificio o construcción, que recibe o transmite al suelo todas las cargas y esfuerzos que se originen en él o lo afecten.
- Estructura urbana. Conjunto de elementos que conforman un Centro Urbano, tales como calles, plazas, edificios públicos, viviendas, servicios, mercado y sus relaciones recíprocas y con el conjunto mismo.
- Expropiación. Acción legal del Estado destinada a desposeer a alguien de su propiedad por motivos de utilidad pública.
- Fachada. Paramento y elevación exterior de un edificio. Dibujo en alzada que representa el aspecto exterior de un edificio, o una escala dada.
- Fachada interior. Es la alzada de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o sobre un patio interior de la misma.
- Índice de construcción. Cociente resultante de relacionar el área construida con el área bruta del terreno en que se erige.
- Índice de ocupación. Cociente resultante de relacionar el área total de la primera planta de una construcción con el área bruta del predio en que se erige.
- Inmueble referencial. Es aquel que por sus características patrimoniales, contextuales y/o urbanísticas, sirve de referencia morfológica para determinar la altura del plano de paramento de las construcciones nuevas colindantes próximas.
- Impacto urbano. Es el efecto producido por el desarrollo de una determinada actividad sobre el espacio urbano en cuanto a:
  - Intensidad de flujos vehiculares y peatonales.
  - Requerimiento de estacionamiento por usuarios.
  - Intensidad del cargue o descargue requerido.
  - Vitrinas de exhibición que impliquen relación directa con el espacio de uso público o permanente del usuario sobre dicho espacio.
  - Posibilidad de expansión sobre el espacio de uso público.
  - Presencia de vallas o avisos.
  - Magnitud de establecimientos y números de accesos requeridos.
  - Ruidos.
- Intervención. Entiéndase por intervención todo acto que cause cambio al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.
- Lindar. Estar contiguos dos predios o inmuebles.
- Lindero. Es la línea común que separa dos lotes o predios o que limita áreas diversas.
- Línea de construcción. Es la que determina el entorno de un edificio o construcción en el primer piso.
- Línea de demarcación. Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.
- Línea de paramento de construcción. Es la línea especial o plana vertical que limita la fachada de una edificación contra el espacio público en el primer piso.
- Lote. Es el terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público y carente de construcciones. Predios sin construir pero apto para dicho efecto.
- Lote de esquina. Es el terreno adyacente a dos o más vías públicas o áreas de uso público.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Lote mínimo. Es el menor lote para que un edificio o construcción pueda ser aprobado en él y es por lo tanto indivisible.
- Manzana. Área urbana contenedora de las propiedades prediales, y delimitada por las calles y las plazas, constitutivas del trazado urbano.
- Marquesina. Cubierta de vidrio con estructura de madera o de metal.
- Mezanine. Entrepiso que no cubre totalmente un espacio y establece una relación sobre el vacío resultante.
- Monumento Nacional. Es la edificación o espacio abierto de carácter excepcional, que por su antigüedad, significado, valor artístico, arquitectónico o urbanístico, técnico o histórico, ha sido declarado como tal por el organismo competente, de acuerdo con la Ley.
- Morfología. Conjunto de aspectos que definen la forma urbana: alturas, aislamiento, paramentos, ochavados, aleros, voladizos. etc.
- Morfológico. Relativo a la morfología urbana.
- Nivel de empate. Es el nivel hasta el cual debe lograrse una continuidad de todos los elementos volumétricos con la construcción contigua.
- Nomenclatura urbana. Placas con que se identifican, por sus nombres o números, las calles y edificaciones de una población.
- Norma. Comprende el conjunto de medias y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de una ciudad o un sector de ella.
- Normalización. Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollo que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan o regulan su funcionamiento.
- Norma urbanística. Disposición legal, general o particular con que se regulan las construcciones y usos del suelo urbano.
- Pañete. Revestimiento de las paredes.
- Paramentación. Alude a la disposición que debe tener el paramento de las construcciones, el cual se debe ajustar estrictamente al plano de paramento predominante en cada costado de manzana.
- Paramento. Plano vertical que delimita o separa el área privada de un predio del espacio público, y que conforma una de las fachadas de un inmueble.
- Parcelación. Es la partición material de un lote o inmueble.
- Parque. Es el área libre de uso público destinada a la recreación, ornamentación, de un sector urbano o de una población en su totalidad.
- Patio. Es el espacio no cubierto de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.
- Pavimento. Revestimiento del suelo que lo hace transitable con comodidad.
- Perfil de construcción. Es la proyección lateral del edificio sobre un plano vertical.
- Plan. Conjunto de disposiciones adoptadas con anterioridad para la ejecución de un proyecto o para dirigir o encauzar una actividad.
- Plan parcial. Es un instrumento planificador que desarrolla y complementa las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.



**ALCALDIA MUNICIPAL**

.....●

- Plano. Es la presentación gráfica, a escala, de una urbanización, agrupación de viviendas o de una edificación con sus detalles constructivos, estructurales y técnicos representados en plantas, cortes, fachadas, perspectivas, etc.
- Plano topográfico. Es el plano donde se demarcan los linderos, el área de un predio y las características físicas de su superficie.
- Planta. Corte horizontal que representa cada uno de los pisos de una edificación.
- Planta tipológica. Es aquella que contiene las características originales de organización del espacio correspondientes a una función determinada.
- Plaza. Espacio libre y amplio, de uso público, en el interior de un núcleo urbano.
- Plazoleta. Ver plazuela.
- Plazuela. Plaza pequeña.
- Predio. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público comunal. Ver lote.
- Principios de la función pública del urbanismo. Coordinación, subsidiariedad, concurrencia.
- Proyecto de construcción. Es el conjunto de planos y documentos necesarios para la construcción de un edificio con base en las especificaciones técnicas correspondientes.
- Proyecto especial. Es aquel que por su envergadura, amerita la presentación de varias alternativas de diseño arquitectónico mediante concurso público local, nacional e internacional.
- Reglamentación. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general y particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.
- Rehabilitación. En urbanismo, medidas y acciones por medio de las cuales se eleva el nivel de uso de estructuras arquitectónicas o urbanas, hasta estándares establecidos y aceptados.
- Reja. Conjunto de barras de metal que se ponen en ventanas y puertas para su defensa y/o decoración.
- Retroceso. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de paramento existente.
- Revitalización. Conjunto de medidas y acciones mediante las cuales se reactiva la vida social o económica de un sector urbano o se le da nuevo y mejor uso.
- Ruina. Se entiende por ruina los restos conservables o no de una edificación.
- Sector. En esta reglamentación, área delimitada en el interior del centro histórico, con el objeto de reglamentarla particularmente de acuerdo con sus propias características, estado de desarrollo, valor arquitectónico y otras especialidades.
- Señal. Indicación de normas, advertencia e información para comodidad de los conductores y peatones y para el ordenado y seguro tránsito de vehículos, según su naturaleza, con preventivas reglamentarias o informativas.
- Servicios públicos. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y energía eléctrica) suministrada o no por el estado.
- Subdivisión. Es la participación material de un lote o construcción.
- Tapia. Muro de tierra apisonada con una horma o formaleta.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



- Tipología. Conjunto de características que definen un tipo de distribución y/o de conformación espacial.
- Tipológico. Relativo a la tipología.
- Tramo frontero. Es el área y volumen de la construcción, con frente a las calles, incluyendo todos los espacios y elementos que la conforman (vanos y sus carpinterías, portadas, molduras, circulaciones, balcones, etc), incluidas desde la línea de paramento y el primer muro continuo paralelo al mismo, pudiendo ser parte de este tramo el cerramiento del patio y sus circulaciones.
- Trazado urbano. Alude a la forma como se orientan o disponen vías o espacios públicos conformado el conjunto de manzanas de un sector urbano.
- Urbanización. Adecuación de un globo de terreno mediante construcción de vías, deslinde de lotes, dotación de servicios públicos con el objeto de edificar. Conjunto de viviendas y otros edificios en un lote de terreno adecuado con vías internas de servicio y áreas libres de uso común para los condueños.
- Uso. Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos.
- Uso compatible. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal del área de actividad y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
- Uso principal. Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a sectores o áreas específicas.
- Vano. Hueco o perforación de un muro destinado a ventana o puerta.
- Vestíbulo. Espacio principal de recibo y distribuidor de circulaciones en los pisos superiores (originariamente residenciales).
- Vía. Nombre genérico de calles, avenidas, senderos y carreteras de uso público y privado.
- Voladizo. Plano de fachada que vuela o avanza sobre el espacio público de un extremo a otro de una construcción; generalmente se da a partir del segundo nivel.
- Zaguán. Espacio de circulación cubierto que sirve de transición entre el acceso desde el espacio público y el interior de un inmueble.
- Zócalo. Basamento ornamental pintado o en relieve, de los edificios.
- Zona. Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los usos a que se destine el terreno de dicha zona, las características urbanísticas, arquitectónicas y constructivas de sus edificios y procurar un equilibrio de las densidades de población para lograr el mejor uso posible de las distintas áreas en beneficio de la comunidad.
- Zona de influencia. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.
- Zonas verdes. Es un espacio abierto, de uso público o privado, destinado a jardines, cinturones verdes, parques, campos deportivos, etc., situado dentro de la ciudad o en su proximidad inmediata y cuyo uso es la ornamentación y/o la recreación de la comunidad, además de constituir un importante y necesario elemento estructural en la calidad ambiental de las poblaciones.

ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

SEPTIMA PARTE

**ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**ARTÍCULO 289.** Adóptese la Revisión del Programa de Ejecución en el segundo período de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido como inversión de corto, mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 290.** Adóptese el Programa de Ejecución para el segundo período de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido como inversión de mediano y largo plazo.

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**





Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**



ALCALDIA MUNICIPAL

.....●

## **CAPÍTULO XXIX DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 291.** FACULTADES ESPECIALES. Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución de la presente Revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**ARTÍCULO 292.** MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PRESENTE ACUERDO. Se faculta al Alcalde Municipal para que introduzca modificaciones parciales al presente Acuerdo, sólo si los conceptos técnicos de la CARDER y el Consejo Territorial de Planeación así lo determinan. En todo caso cualquier modificación deberá ser informada al Concejo Municipal mediante Acta de Modificación suscrita por la Administración y la entidad que emitió el concepto Técnico.

**ARTÍCULO 293.** VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

Dado en el Honorable Concejo el día 25 de Noviembre de 2006

**PRESIDENTE CONCEJO MUNICIPAL.**



---

**MINICIPIO DE BALBOA RISARALDA**

**REVISIÓN DEL ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**POR UN MUNICIPIO CON DESARROLLO SOSTENIBLE Y ARMÓNICO  
PARA SUS HABITANTES**

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**







## **PROYECTO DE ACUERDO**

**© EQUIPO TÉCNICO**  
**Yezid Alberto Cárdenas Osorio (Geólogo)**  
**Diana Julieth Acosta García (Agrónoma)**

Calle 8 N° 6-44  
3688109-3688363.

**ALCALDIA MUNICIPAL**

