

# **REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**

**PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2002  
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE CUNDAY TOLIMA**

**IBAGUÉ, AGOSTO DE 2002**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

---

**TABLA DE CONTENIDO**

	<b>Pág.</b>
<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b>	12
ARTÍCULO 1 ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	15
<b>PRIMERA PARTE ASPECTOS GENERALES</b>	16
<b>CAPÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES</b>	16
ARTÍCULO 2 CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	16
ARTÍCULO 3 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	16
ARTÍCULO 4 PRINCIPIOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	16
ARTÍCULO 5 OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	17
ARTÍCULO 6 POLITICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	18
ARTÍCULO 7 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.	20
ARTÍCULO 8 INSTRUMENTOS TÉCNICOS.	21
ARTÍCULO 9 METODOLOGÍA DE REVISIÓN DEL ESQUEMA.	21
ARTÍCULO 10 EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.	21
ARTÍCULO 11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	22
ARTÍCULO 12 INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.	22
ARTÍCULO 13 VIGENCIA.	23
<b>SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL</b>	23
<b>CAPÍTULO II. EL TERRITORIO MUNICIPAL</b>	23
ARTÍCULO 14 JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.	23
ARTÍCULO 15 CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.	25
ARTÍCULO 16 SUELO URBANO.	25
ARTÍCULO 17 PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.	25
ARTÍCULO 18 SUELO RURAL.	25

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

3

---

<b>CAPÍTULO III. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA</b>	27
ARTÍCULO 19 CORREGIMIENTOS Y VEREDAS.	27
ARTÍCULO 20 REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVOS CORREGIMIENTOS.	28
ARTÍCULO 21 REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVAS VEREDAS.	29
<b>CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS</b>	29
ARTÍCULO 22 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL (AESA).	29
ARTÍCULO 23 ZONAS ECOLÓGICAS Y NATURALES (ZEN).	30
ARTÍCULO 24 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES Y FAUNA (AESAbf).	30
ARTÍCULO 25 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON CONCENTRACIÓN DE FAUNA (AESA)	30
ARTÍCULO 26 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL HUMEDALES (AESAhN).	30
ARTÍCULO 27 ZONAS CON BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES (ZBSA).	30
ARTÍCULO 28 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAeq-e).	31
ARTÍCULO 29 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch).	31
ARTÍCULO 30 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbe).	31
ARTÍCULO 31 ZONAS CULTURALES E HISTÓRICAS (ZCH).	31
ARTÍCULO 32 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CULTURALES E HISTÓRICAS (AESAzch).	31
ARTÍCULO 33 REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL.	32
ARTÍCULO 34 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES Y FAUNA (AESAbf).	32
ARTÍCULO 35 REGLAMENTACION DE USO DE ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON CONCENTRACIÓN DE FAUNA (AESAcf).	33
ARTÍCULO 36 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL HUMEDALES (AESAhN).	33
ARTÍCULO 37 REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAeq-e).	34

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

4

---

ARTÍCULO 38	REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch).	34
ARTÍCULO 39	REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbe).	35
ARTÍCULO 40	REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CULTURALES E HISTÓRICAS (AESAzch).	35
ARTÍCULO 41	ÁREA DE AMENAZAS NATURAL (AMN).	35
ARTÍCULO 42	ÁREAS DE AMENAZA HIDROLÓGICA (AMNh).	35
ARTÍCULO 43	ÁREAS SUSCEPTIBLES A PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA (AMNrm).	36
ARTÍCULO 44	USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE AMENAZA NATURAL.	36
ARTÍCULO 45	SISTEMA VIAL MUNICIPAL.	36
ARTÍCULO 46	INFRAESTRUCTURA VIAL REGIONAL.	37
ARTÍCULO 47	ESPECIFICACIONES VIALES.	37
ARTÍCULO 48	SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.	38
ARTÍCULO 49	EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.	38
 <b>CAPÍTULO VI. SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>		 38
ARTÍCULO 50	SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.	38
ARTÍCULO 51	SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.	38
ARTÍCULO 52	SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	38
ARTÍCULO 53	SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.	39
ARTÍCULO 54	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES, CONSTRUIDOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.	39
ARTÍCULO 55	DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.	39
ARTÍCULO 56	ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	39
ARTÍCULO 57	USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS.	42
ARTÍCULO 58	PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	42
ARTÍCULO 59	COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO.	43
ARTÍCULO 60	GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS.	43

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

5

---

ARTÍCULO 61	UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES.	43
ARTÍCULO 62	UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO.	44
ARTÍCULO 63	CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.	44
ARTÍCULO 64	ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.	44
ARTÍCULO 65	COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.	45
ARTÍCULO 66	SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.	45
ARTÍCULO 67	ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	45
ARTÍCULO 68	DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	46
ARTÍCULO 69	SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	46
ARTÍCULO 70	ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	46
ARTÍCULO 71	REUBICACIÓN DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.	47
ARTÍCULO 72	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.	47

**TERCERA PARTE COMPONENTE RURAL** 48

**CAPÍTULO VII. ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL** 48

ARTÍCULO 73	POLÍTICAS EN EL CORTO PLAZO.	48
ARTÍCULO 74	POLÍTICAS EN EL MEDIANO PLAZO.	49
ARTÍCULO 75	ZONIFICACION DEL SUELO RURAL.	49
ARTÍCULO 76	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA).	49
ARTÍCULO 77	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS (AR Ae).	49
ARTÍCULO 78	ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS (AR Ad).	49
ARTÍCULO 79	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS (AR Ac).	50
ARTÍCULO 80	REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONDAS.	50
ARTÍCULO 81	REGLAMENTACIÓN DEL USO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS.	50
ARTÍCULO 82	REGLAMENTACIÓN DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS.	51

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

6

---

ARTÍCULO 83	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE).	51
ARTÍCULO 84	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA (APEm).	51
ARTÍCULO 85	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).	51
ARTÍCULO 86	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA MINERA (APEmi).	51
ARTÍCULO 87	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA DE PEQUEÑA MINERÍA (APEpm).	52
ARTÍCULO 88	REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA.	52
ARTÍCULO 89	REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).	52
ARTÍCULO 90	REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA DE PEQUEÑA MINERÍA (APEpm).	53
ARTÍCULO 91	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO.	54
ARTÍCULO 92	ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.	54
ARTÍCULO 93	PAUTAS PARA LA EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES.	54

**CUARTA PARTE COMPONENTE URBANO** 55

**CAPÍTULO VIII. SISTEMA VIAL URBANO** 55

ARTÍCULO 94	CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.	55
ARTÍCULO 95	EJES VIALES PRIMARIOS O ESTRUCTURANTES.	55
ARTÍCULO 96	EJES VIALES SECUNDARIO O SECTORIALES.	56
ARTÍCULO 97	EJES VIALES TERCARIOS O LOCALES.	57
ARTÍCULO 98	EJES VIALES PEATONALES.	58
ARTÍCULO 99	PERFILES VIALES.	58
ARTÍCULO 100	DISPOSICIONES GENERALES.	60
ARTÍCULO 101	DISPOSICIONES PARA LOS ANDENES.	61
ARTÍCULO 102	CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.	61
ARTÍCULO 103	FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO.	61
ARTÍCULO 104	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.	61
ARTÍCULO 105	ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.	62
ARTÍCULO 106	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS.	62
ARTÍCULO 107	ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS.	62

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

7

---

ARTÍCULO 108	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	62
ARTÍCULO 109	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	63
ARTÍCULO 110	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.	64
ARTÍCULO 111	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	64
ARTÍCULO 112	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	65
ARTÍCULO 113	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	66
ARTÍCULO 114	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	66
ARTÍCULO 115	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	67
ARTÍCULO 116	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.	67
ARTÍCULO 117	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	67
ARTÍCULO 118	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	68
ARTÍCULO 119	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	68
ARTÍCULO 120	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.	69
ARTÍCULO 121	ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.	69
ARTÍCULO 122	ACCIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	69
ARTÍCULO 123	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	69
ARTÍCULO 124	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	71
ARTÍCULO 125	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.	71
ARTÍCULO 126	ACCIONES PARA LA COMPLEMENTACIÓN, EL MEJORAMIENTO Y USO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL.	72
ARTÍCULO 127	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.	72
ARTÍCULO 128	ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.	72

---

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

8

---

ARTÍCULO 129	ACCIONES PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA.	73
ARTÍCULO 130	ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	73
ARTÍCULO 131	ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	74
ARTÍCULO 132	ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.	74
<b>CAPÍTULO IX. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO</b>		<b>75</b>
ARTÍCULO 133	PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA.	75
ARTÍCULO 134	ZONIFICACIÓN URBANA.	75
ARTÍCULO 135	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZAM).	75
ARTÍCULO 136	ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCU).	76
ARTÍCULO 137	ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCU).	76
ARTÍCULO 138	ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR).	76
ARTÍCULO 139	ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR1).	76
ARTÍCULO 140	ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR2).	77
ARTÍCULO 141	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE RECREATIVA (ZAMR).	77
ARTÍCULO 142	RECREACIÓN ACTIVA O DEPORTIVA Y PASIVA O CULTURAL.	77
ARTÍCULO 143	ZONAS URBANAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN (ZUPC).	77
ARTÍCULO 144	ZONAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.	78
<b>CAPÍTULO X. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO</b>		<b>78</b>
ARTÍCULO 145	REGLAMENTOS E INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO.	78
ARTÍCULO 146	CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.	79
ARTÍCULO 147	REGULACIÓN DE LOS USOS SEGÚN LA ZONA.	79
ARTÍCULO 148	AUTORIZACIONES DE USO Y FUNCIONAMIENTO.	80
ARTÍCULO 149	CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS.	80
ARTÍCULO 150	USO COMERCIAL DE GRUPO 1.	80
ARTÍCULO 151	USO COMERCIAL DE GRUPO 2 .	81
ARTÍCULO 152	USO COMERCIAL DE GRUPO 3.	81
ARTÍCULO 153	DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.	82
ARTÍCULO 154	CESION CON ESCRITURA.	82



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

9

---

ARTÍCULO 155	CESIONES PARA VÍAS.	82
ARTÍCULO 156	CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO.	83
<b>CAPÍTULO XI. REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS URBANISTICOS Y PROYECTOS V. I. S.</b>		83
ARTÍCULO 157	DESARROLLOS URBANÍSTICOS.	83
ARTÍCULO 158	PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS V.I.S.	83
ARTÍCULO 159	PROCEDIMIENTOS PARA LOTEOS.	83
ARTÍCULO 160	NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS.	84
<b>CAPÍTULO XII. NORMAS TÉCNICAS GENERALES PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN</b>		88
ARTÍCULO 161	REQUISITO DE CUMPLIMIENTO.	88
ARTÍCULO 162	MAMPOSTERÍA.	89
ARTÍCULO 163	EXCAVACIONES.	89
ARTÍCULO 164	REGLAMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA PARA CIMENTACIONES.	89
ARTÍCULO 165	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE MUROS.	91
ARTÍCULO 166	ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.	92
ARTÍCULO 167	PISOS.	94
ARTÍCULO 168	ENTREPISOS.	94
ARTÍCULO 169	TECHOS.	94
ARTÍCULO 170	ILUMINACION Y VENTILACION.	95
ARTÍCULO 171	ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES.	95
<b>CAPÍTULO XIII. NORMAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS</b>		95
ARTÍCULO 172	NORMAS BASICAS A SEGUIR.	95
ARTÍCULO 173	REDES DE AGUA POTABLE.	95
ARTÍCULO 174	DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.	95
ARTÍCULO 175	SUMINISTRO PRIVADO.	96
ARTÍCULO 176	CONCESIÓN DE AGUAS.	96
ARTÍCULO 177	TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGÜE.	96
ARTÍCULO 178	ELEMENTOS ESTRUCTURALES.	96
ARTÍCULO 179	SISTEMA DE DESAGÜE.	96
ARTÍCULO 180	SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO.	96

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

	10	
ARTÍCULO 181	CONDICIONES TECNICAS DE LOS DESAGÜES.	96
ARTÍCULO 182	CRUCE DE TUBERÍAS.	97
ARTÍCULO 183	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.	97
ARTÍCULO 184	RELLENO DE ZANJAS.	97
ARTÍCULO 185	DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO.	97
ARTÍCULO 186	DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.	98
ARTÍCULO 187	APARATOS DE FONTANERÍA.	98
ARTÍCULO 188	NORMAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DE LOS APARATOS DE FONTANERÍA.	99
ARTÍCULO 189	NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.	99
ARTÍCULO 190	RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.	99
ARTÍCULO 191	INTERRUPTOR GENERAL DE PROTECCION.	100
<b>CAPÍTULO XIV. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS</b>		100
ARTÍCULO 192	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES.	100
ARTÍCULO 193	DE LAS LICENCIAS.	100
<b>CAPÍTULO XV. SANCIONES</b>		101
ARTÍCULO 194	INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.	105
ARTÍCULO 195	DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.	105
ARTÍCULO 196	ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES.	105
ARTÍCULO 197	RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.	106
ARTÍCULO 198	PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES.	106
ARTÍCULO 199	CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.	107
ARTÍCULO 200	AREAS DE CESIONES.	107
<b>CAPÍTULO XVI. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES</b>		107
ARTÍCULO 201	INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.	107
ARTÍCULO 202	INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.	107
ARTÍCULO 203	LICENCIAS.	108
ARTÍCULO 204	INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.	108
ARTÍCULO 205	AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO.	108
ARTÍCULO 206	INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.	109

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

	11	
ARTÍCULO 207	POLIZA DE ESTABILIDAD.	109
ARTÍCULO 208	OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.	109
ARTÍCULO 209	DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.	110
ARTÍCULO 210	SANCIONES.	111
ARTÍCULO 211	REVISIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE LOS ACTOS DE LOS ALCALDES.	112
ARTÍCULO 212	FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.	112
ARTÍCULO 213	DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.	112
ARTÍCULO 214	DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.	113
ARTÍCULO 215	DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.	113
ARTÍCULO 216	DEMOLICIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS SIN AUTORIZACIÓN.	113
ARTÍCULO 217	EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.	113
ARTÍCULO 218	COMUNICACIÓN DE SANCIONES A GREMIOS DE PROFESIONALES.	114
ARTÍCULO 219	COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.	114
ARTÍCULO 220	ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS.	114
ARTÍCULO 221	AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED.	114
ARTÍCULO 222	OTROS AVISOS NO PERMITIDOS.	114
ARTÍCULO 223	PARASOLES O MARQUESINAS.	115
ARTÍCULO 224	ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS.	115
ARTÍCULO 225	COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.	115
ARTÍCULO 226	FACULTADES ESPECIALES.	115
ARTÍCULO 227	VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.	116

## **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

---

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

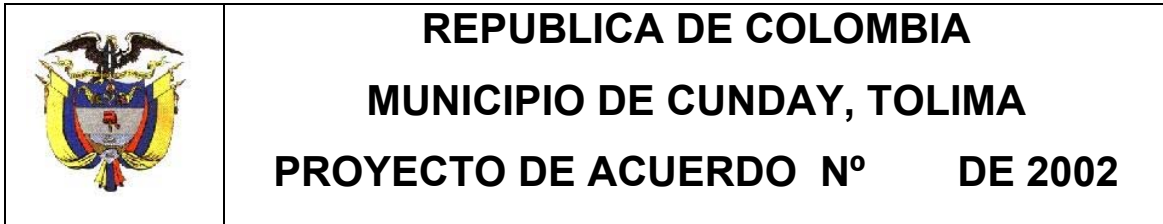
Los objetivos del Ordenamiento Territorial representan el modelo territorial deseado para el desarrollo futuro del Municipio. es por eso que este se ocupa de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establece las normas urbanísticas y propone las bases de los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

---

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

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

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



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

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

#### **CONSIDERANDO**

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

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

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

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

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

## **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

15

---

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

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

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

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

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

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

### **A C U E R D A**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cunday, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo los mapas y documentos anexos a los cuales aquí se hace referencia.

---

**GRUPO CONSULTOR E. O. T. MUNICIPIO DE CUNDAY**

---

**PRIMERA PARTE**

**ASPECTOS GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

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

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

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

- Coordinación administrativa e interinstitucional.
- Participación social.
- Equidad.
- Sostenibilidad.
- Competitividad.
- Equilibrio del desarrollo territorial.
- Función social y ecológica de la propiedad.



- 
- Prevalencia del interés general sobre el interés particular.
  - Distribución equitativa de las cargas y beneficios

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

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

**a. INTEGRACIÓN REGIONAL**

- Promover la conectividad e integración con el entorno regional, fortaleciendo y consolidando al Municipio como Centro Urbano que permita elevar su jerarquía y lo posicione como eje abastecedor de bienes y servicios en conformidad con su potencial agropecuario y turístico.

**b. USO SOSTENIBLE DEL SUELO**

- Orientar el uso del territorio acorde a la clasificación del suelo buscando lograr el desarrollo sostenible, basado en el potencial ambiental y el respeto por el patrimonio ecológico y el medio ambiente.

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

- Utilizar los recursos con que cuenta el Municipio para convertirlo en un polo productivo y competitivo en las actividades agropecuarias y turísticas, posesionando estas actividades competitivas en el ámbito regional y local mediante la diversificación de productos, mentalidad exportadora, generación de valor agregado y la introducción de prácticas innovadoras de tecnología y mercadeo apropiadas.

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

- Mejorar la calidad de vida en la Cabecera Municipal, optimizando el desarrollo del componente urbano, mediante la ejecución de acciones y actuaciones urbanísticas integrales y eficaces que permitan logros como la atención de vías

---

y transporte integrado, prestación de servicios públicos eficientes y adecuada cobertura de espacio público, vivienda y equipamientos colectivos.

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

- Disminuir la migración y el desplazamiento de la población hacia otros Municipios, mejorando la cobertura y la calidad de los servicios básicos de salud, educación, prestación de los servicios públicos, así como la construcción y mejoramiento de la vivienda, y mantenimiento de las principales vías.
- Posibilitar el mejoramiento del recurso humano existente alcanzando mayores niveles de integración social, distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y atención especial a los grupos más vulnerables de la población.

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

- Propender por la seguridad de los asentamientos humanos a través del programa de prevención de desastres ante eventos de amenazas y/o riesgos de origen natural o antrópico.

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

**a. POLÍTICAS PARA LA INTEGRACIÓN REGIONAL**

- Consolidar un adecuado sistema de vías y transporte en concordancia con el Municipio, la región y la Nación.
- Crear y fortalecer nuevos equipamientos colectivos que generen atracción y de carácter municipal y regional e impulsar las actividades agropecuarias y turísticas, propiciando incremento de flujos de población y de intercambio de bienes y servicios.
- Fortalecer diferentes formas de participación ciudadana como mecanismos mediadores de la gestión pública.

---

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

- Propiciar un territorio sostenible dando valor al medio natural y promoviendo su protección, conservación y recuperación siendo compatible con diversas actividades que no permiten el agotamiento de los recursos naturales ni el deterioro del medio natural a las presentes y futuras generaciones.
- Integración del Municipio a los sistemas de información ambiental regional y nacional, que permita conocer y difundir el estado de los recursos naturales.
- Cumplimiento de las normas para el correcto uso del suelo, según los resultados de los estudios que integran el E.O.T.
- Fortalecer la capacidad de gestión ambiental del Municipio, mediante promover con la entidad ambiental departamental acciones que permitan estimular el cuidado de los recursos naturales.

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

- Incrementar los niveles de productividad y competitividad económica y social, enfocando nuevos procesos educativos, aprendizaje y aplicación de innovaciones tecnológicas en el campo administrativo, técnico y de mercadeo en armonía con la producción municipal especialmente de las actividades agropecuarias y turísticas enmarcado en un plan estratégico de desarrollo municipal.
- Reactivar el sector agropecuario con la adopción de tecnologías que favorezcan el desarrollo, aprovechando las políticas nacionales de apoyo a este sector.
- Convertir las cadenas productivas en un propósito desarrollo, apoyado por todos los entes y fuerzas que interactúan en el Municipio.

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

- Planificar y administrar el centro urbano promoviendo un crecimiento ordenado y equitativo, dotándolo de cobertura suficiente en servicios públicos, equipamientos colectivos y espacio público como soporte estructural de la demanda de vivienda.

- 
- Consolidar el territorio urbano para desarrollar proyectos prioritarios dentro de los criterios de densificación, productividad urbana y optimización en el uso de los recursos.
  - Incentivas y propiciar la recuperación de los valores culturales, para mostrar al Municipio como un nuevo polo turístico de la zona.
  - Mejorar la infraestructura existente para complementar y promover las actividades propias de la zona.

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

- Estimular la integración social mediante la articulación de las políticas de la administración municipal en la inversión social con las estrategias territoriales para ofrecer a la población espacios que garanticen un mejoramiento de la calidad de vida, contribuyendo a su desarrollo y bienestar y vinculando a todos los sectores de la población.
- Fortalecimiento de la cultura y la educación para planear y construir un escenario propicio para la ejecución de programas y proyectos.
- Aprovechar la condición de vulnerabilidad que presenta la zona, utilizando la ayuda y cooperación que la comunidad internacional a establecido para este tipo de zonas.

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

- Dar prioridad en la seguridad de los asentamiento humanos integrando esfuerzos institucionales y técnicos para implementar la investigación científica y la aplicación de medidas necesarias para la prevención de desastres en todo el territorio municipal.

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

---

**ARTÍCULO 8. INSTRUMENTOS TÉCNICOS.** La información técnica presentada en los documentos, planos, mapas y bases de datos que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

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

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

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

**ARTÍCULO 10. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal se crea el Sistema de

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

22

Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentos y cartografía que contienen la información de los estudios del análisis territorial.

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal y/o la oficina de POTM, oficinas que suministrarán la información necesaria a las entidades del orden municipal, departamental y nacional de acuerdo con las instrucciones que fije el alcalde.

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

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

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

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

- Personero Municipal.
- Secretario de Planeación Municipal.
- Un representante del Consejo Municipal.
- Un representante del Consejo Territorial de Planeación Municipal.

- 
- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Rural.
  - Un representante de los gremios y/o comerciantes.
  - Un representante de la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal.
  - Un representante de las Juntas Administradoras Locales de los corregimientos.
  - El delegado ambiental en el municipio de la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA.

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

## **SEGUNDA PARTE**

### **COMPONENTE GENERAL**

#### **CAPÍTULO II**

#### **EL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.** Los límites del Municipio de Cunday, en conformidad con los artículos 13 y 17 del Decreto 803 de 940, reglamentario de la Ley 62 de 1939, "Sobre deslinde y amojonamiento de los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios de la República" y ratificados para el Departamento del Tolima por el Proyecto de Ordenanza de mayo de 1988 en el artículo 13, son los siguientes (Anexo 1, Mapa Base Rural).

- a. **LÍMITE CON EL MUNICIPIO DE MELGAR (NORTE):** Este límite se establece partiendo del Alto Altamira que es el lugar de Concurso de los territorios de los Municipios de Carmen de Apicalá, Melgar y Cunday; luego se continúa en dirección Este hasta el Alto Quijua, para luego continuar en dirección Sur Este por la loma de Buenos Aires hasta el Alto Monte Redondo; luego continúan por la Cuchilla de Buena Vista, en dirección Noreste pasando por la Cuchilla

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

24

---

los Arbolitos hasta encontrar el nacimiento de la quebrada la Hondita , tomando como tal el primer brazo al Noreste, se continua aguas abajo por la quebrada hasta su desembocadura en la quebrada la Guapa, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Melgar, Cunday e Icononzo.

- b. LIMITE CON EL MUNICIPIO DE ICONONZO (NORTE):** Partiendo de la confluencia de la quebrada la Hondita con la quebrada Grande o Guapa se continua por la quebrada aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Cunday; Por el Río Cunday aguas arriba hasta donde le confluye la quebrada seca; por el mismo río Cunday hasta su nacimiento en la cordillera de La Cruz; luego continua en dirección Sur por el filo de esta cordillera por todo el divorcio de aguas que separan los ríos Sumapaz y Vichia, pasando por los Altos de la Cruz, loma de los Pobres y el filo Pan Viejo; hasta encontrar la Cordillera Altamizar en el sitio denominado Cielo Roto, Lugar de concurso de los Territorios de los Municipios de Icononzo, Villarrica y Cunday en el Limite con el Departamento de Cundinamarca.
- c. LIMITE CON EL MUNICIPIO DE CARMEN DE APICALÁ (NORTE):** Partiendo del mojón que limita los municipios de Cunday, Melgar y Carmen de Apicalá, siguiendo en dirección oeste por la parte mas alta de la cuchilla el páramo hasta llegar al sitio Dos cetros el cual limita a los Municipios de Carmen de Apicalá, Cunday, Suárez.
- d. LIMITE CON EL MUNICIPIO DE VILLARRICA (ORIENTE):** Partiendo del nacimiento de la quebrada Mundo Nuevo limite de los municipios de Icononzo, Villarrica y Cunday. Luego se continua por la divisoria de aguas de los ríos Vichía y Cuinde Blanco para continuar en dirección Noroeste pasando por los Altos el Roble, La Isla, El Diviso, Alto el cielo hasta encontrar el Alto del Santo en la Cuchilla el Ventorrillo para continuar en dirección Sudoeste hasta su terminación en el Río Cuinde Negro, Para continuar hasta el nacimiento de este río en el filo la Montañita llegando en dirección Sudeste al Nacimiento de la Quebrada las Bajas. Lugar de concurso de los territorios de Purificación, Cunday y Villarrica.
- e. LIMITE CON EL MUNICIPIO DE SUÁREZ (OCCIDENTE):** Partiendo de la Cuchilla del Boquerón, para continuar por la línea divisoria de los Municipios Suárez, Cunday y Purificación; en dirección Noreste hasta encontrar el vértice formado por las Cuchillas de aguas Claras y el Páramo, nacimiento de la Quebrada la Apicalá limite de los Municipios de Carmen de Apicalá, Cunday y Suárez.
- f. LIMITE CON EL MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN (SUR):** Partiendo del nacimiento de las Quebradas las bajas en el filo de la Montañita para continuar aguas abajo hasta su confluencia con el Río Cunday, por este aguas abajo hasta donde la confluye la Quebrada el Salero, por esta aguas arriba hasta



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

25

---

donde la confluye la Quebrada agua Caliente y de esta hasta su nacimiento en la Cuchilla de Boquerón, de ahí en dirección Noroeste hasta el Alto de Boquerón limite entre los Municipios de Cunday, Suárez y purificación.

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

**ARTÍCULO 16. SUELO URBANO.** Se define como suelo urbano aquella área del territorio municipal destinado a usos urbanos, por el Esquema de Ordenamiento Territorial que se caracteriza por poseer infraestructura vial, servicio de acueducto, alcantarillado, redes primarias de energía, para posibilitar su urbanización y edificación según lo ordene su estatuto urbano.

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

El perímetro urbano coincide con el perímetro de los servicios públicos y sanitario, donde la Cabecera Municipal presenta un perímetro de 5.544 m., lineales.

**ARTÍCULO 17. PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.** El suelo urbano de la Cabecera Municipal de Cunday se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas: (Ver Anexo 21, Mapa Base Cabecera Municipal)

**ARTÍCULO 18. SUELO RURAL.** Este suelo rural está constituido los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de conservación, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, determinado por la Ley 388/97 Artículo 33.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

26

<b>No.</b>	<b>COORDENADAS</b>	<b>No.</b>	<b>COORDENADAS</b>
01 point	X=932259.0436 Y=940932.4764	47 point	X=931969.8921 Y=941216.3382
02 point	X=932255.0906 Y=940815.9798	48 point	X=931985.1460 Y=941205.6681
03 point	X=932196.3304 Y=940644.8846	49 point	X=932109.7558 Y=941323.4135
04 point	X=932201.0136 Y=940473.2513	50 point	X=932133.4499 Y=941299.3856
05 point	X=932119.0584 Y=940431.9169	51 point	X=932032.9492 Y=941210.3136
06 point	X=931966.5880 Y=940409.9580	52 point	X=931986.4810 Y=941117.4431
07 point	X=932003.2138 Y=940231.7897	53 point	X=931971.9391 Y=941028.6386
08 point	X=932041.4044 Y=940103.7072	54 point	X=932014.5946 Y=941068.8235
09 point	X=931996.3762 Y=940090.7902	55 point	X=932054.4882 Y=941113.4875
10 point	X=931907.8709 Y=940128.0343	56 point	X=932139.4469 Y=941147.8161
11 point	X=931879.5908 Y=940084.0631	57 point	X=932187.4671 Y=941068.8235
12 point	X=931837.8460 Y=940134.3961	58 point	X=932201.8731 Y=940997.9517
13 point	X=931770.1142 Y=940118.8763	59 point	X=932246.5844 Y=940972.0057
14 point	X=931693.7542 Y=940205.2689		
15 point	X=931593.7551 Y=940184.5757		
16 point	X=931583.8326 Y=940147.9316		
17 point	X=931516.1009 Y=940171.2114		
18 point	X=931506.1784 Y=940209.5799		
19 point	X=931529.4746 Y=940294.5080		
20 point	X=931505.5683 Y=940292.0441		
21 point	X=931459.2545 Y=940253.2213		
22 point	X=931423.7473 Y=940228.7964		
23 point	X=931382.3630 Y=940238.8952		
24 point	X=931400.8768 Y=940270.0420		
25 point	X=931378.4803 Y=940287.1792		
26 point	X=931352.1641 Y=940295.3702		
27 point	X=931288.9645 Y=940213.8060		
28 point	X=931213.3980 Y=940279.4562		
29 point	X=931168.0398 Y=940346.5388		
30 point	X=931109.9812 Y=940364.6693		
31 point	X=931056.4585 Y=940390.0519		
32 point	X=930992.0498 Y=940401.8367		
33 point	X=930951.6829 Y=940427.7685		
34 point	X=931326.5341 Y=940760.3858		
35 point	X=931460.0459 Y=940911.9277		
36 point	X=931481.3513 Y=941031.3510		
37 point	X=931537.3543 Y=941093.5971		
38 point	X=931565.0823 Y=941158.5828		
39 point	X=931615.1447 Y=941161.8402		
40 point	X=931645.9240 Y=941141.7304		
41 point	X=931728.7916 Y=941113.3402		
42 point	X=931768.2191 Y=941126.6479		
43 point	X=931820.4899 Y=941119.2701		
44 point	X=931892.5786 Y=941234.8269		
45 point	X=931859.0688 Y=941310.1708		
46 point	X=931989.5868 Y=941356.5638		

**CAPÍTULO III**

**DIVISIÓN ADMINISTRATIVA**

**ARTÍCULO 19. CORREGIMIENTOS Y 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 Cunday se organiza en la zona rural en 5 Corregimientos y 56 Veredas (Ver Anexo 2, Mapa Veredal).

CASCO URBANO Y CENTRO POBLADO	VEREDAS	PERSONERIA JURIDICA			
		No.	DÍA	MES	AÑO
CABECERA MUNICIPAL	Agua Blanca Florida	1177	9	9	71
	San Martín	1090	18	3	71
	Buena vista	1805	23	12	74
	Cascajoso	2023	18	12	75
	California	5193	23	11	88
	El Revés	1926	26	8	75
	El Páramo	1917	6	8	75
	El Bethel	1758	7	10	74
	Las Margaritas	1976	21	10	75
	La Victoria	1915	6	8	75
	La Camelia	1927	26	8	75
	La Frontera	351	22	4	98
	Mesa de Betulia	1587	25	7	73
	Mesa de Ramírez	1149	14	7	71
	Parroquia Vieja	1210	7	10	71
	Potrero Díaz	1245	9	12	71
	Santa Ana	1930	26	8	75
	Santa Rita	1302	14	3	72
TRES ESQUINAS	Chicala	644	6	2	67
	Bajas	859	19	2	69
	Alto Torres	2531	18	7	88
	Torres	345	17	12	64
	La Unión	123	18	1	93
	La Profunda	2455	3	8	84
	Gaverales	1931	26	8	75
	La Vega de Cuinde	3141	25	9	84
	Montenegro	3657	13	10	83
	Centro Poblado Tres Esquinas				
Tres Esquinas	358	19	12	64	

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

28

CASCO URBANO Y CENTRO POBLADO	VEREDAS	PERSONERIA JURIDICA			
		No.	DÍA	MES	AÑO
LA AURORA	Agua Blanca Diviso	1947	29	11	75
	Agua Blanca El Roble	878	8	4	69
	Centro Poblado La Aurora	424	12	8	75
	La Hoya Santa Isabel	403	12	10	99
	La Pepina	1137	8	7	71
	Las Catorce	1067	18	1	71
	San Francisco	645	6	2	67
	San Vicente	976	13	4	81
VALENCIA	El Cuinde	1914	6	8	75
	Bojitos	1104	20	4	71
	La Yuca	1916	6	8	75
	Chitato	2160	27	7	76
	Mesa de Flores	1965	7	10	75
	San Isidro	1103	20	4	71
	Valencia	35	21	8	62
	Centro Poblado Valencia				
	San José de Arenales	513	6	5	66
VARSOVIA	La Florida Alto Cunday	130	20	1	93
	Balcones	32	21	1	83
	Guasimal	1200	22	9	71
	La Virginia	990	3	3	70
	La Meseta	1936	26	8	75
	El Recreo	1175	9	9	71
	El Rodeo	1267	29	12	71
	San Pedro	778	12	6	68
	Centro Poblado Varsovia				
	Varsovia	1263	29	7	71
SAN PABLO	Montañuela	465	9	3	78
	San Pablo	322	9	11	64
	Centro Poblado San Pablo				
	El Caimito	1266	29	12	71
	Cimalta	1772	27	10	74

**ARTÍCULO 20. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVOS CORREGIMIENTOS.** Para la creación de un nuevos Corregimiento se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Debe estar constituido al menos por quince Veredas.
- b. Contar con el visto bueno de al menos el 50% de la población mayor de edad que habiten las Vereda que aspiran a conformar el nuevo Corregimiento.

- 
- c. Contar con un asentamiento sede del nuevo Corregimiento, con un mínimo de 200 viviendas nucleadas y un población no inferior a 1000 habitantes.
  - d. El sector nucleado debe contar al menos con accesibilidad vial, con infraestructura mínimas de aguas, alcantarillado, energía, salud, educación y establecimientos comerciales que garanticen el establecimiento a sus pobladores.
  - e. Las Veredas del nuevo Corregimiento deben contar con una población mínima de 5000 habitantes.

**ARTÍCULO 21. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE NUEVAS VEREDAS.**

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

- a. 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.
- b. La nueva vereda debe contar por lo menos con un área de dos mil (2000 Has.).
- c. La(s) Vereda(s) de la(s) que sé desengloben (n) deben quedar por lo menos con las mismas condiciones preestablecidas en los literales anteriores para las nuevas Veredas.
- d. Los equipamientos básicos de la Vereda o de las Veredas que son objeto de división deberán permanecer en ellas y la nueva Vereda demostrará, previamente, que requiere la dotación de nuevos equipamientos.

**CAPÍTULO IV**

**SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS**

**ARTÍCULO 22. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL (AESA).**

Se declaran como unidades de especial significación ambiental las áreas de vocación proteccionista y merecen ser conservadas y protegidas por razón de su biodiversidad, flora, fauna, suelos, entorno histórico - cultural. (Ver Anexo 19, Mapa de Zonificación Ambiental). Se tienen las siguientes categorías de manejo:

---

**ARTÍCULO 23. ZONAS ECOLÓGICAS Y NATURALES (ZEN).** Dentro de esta categoría se definen las áreas de especial significancia ambiental con Bosques y fauna (AESAbf), y las áreas de especial significancia ambiental con concentración de fauna (AESAcf)

**ARTÍCULO 24. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES Y FAUNA (AESAbf).** Áreas identificadas en el Municipio con vegetación protectora de nacimientos de ríos y quebradas, con especies de flora y fauna nativas, que deben ser protegidas y conservadas por la diversidad biológica que presentan.

Estas áreas se encuentran en las Veredas Parroquia Vieja, Guasimal, Varsovia, La Victoria, El Revés, Cascajoso, La Hoya Santa Isabel, La Pepina, San Francisco, La Virginia, El Bethel, Buenavista, Potrero Díaz, Tres Esquinas, La Vega del Cuinde, La Yuca, La Unión y Alto Torres.

**ARTÍCULO 25. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON CONCENTRACIÓN DE FAUNA (AESA)**

Sitios donde las comunidades de fauna llegan a establecerse en forma permanente o temporal con el objetivo de alimentarse y/o reproducirse, por lo tanto son áreas que deben ser protegidas y conservadas.

En el Municipio estas áreas se encuentran en las Veredas Parroquia Vieja, San Pedro, La Profunda, La Yuca y Montañuela.

**ARTÍCULO 26. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL HUMEDALES (AESAhñ).** Son áreas que deben ser manejadas con especial atención debido que son fuente de riqueza hídrica superficial donde están presentes gran diversidad de flora y fauna. Este sistema se encuentra en la Vereda Las Catorce con la Laguna de las Catorce.

**ARTÍCULO 27. ZONAS CON BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES (ZBSA).** En esta categoría de manejo se definieron las áreas de especial significancia ambiental y equilibrio ecológico (AESAEq-e). Áreas de especial significancia ambiental de cuencas hidrográficas (AESAch). Áreas de especial significancia ambiental de belleza escénica (AESAbe).

**ARTÍCULO 28. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAEq-e).** Son áreas establecidas en el Municipio que permiten el equilibrio ecológico ya que establecen una regulación climática e hídrica, en donde se deben establecer prácticas para la conservación, la utilización y la misma regulación de estos recursos naturales.

En el Municipio se encuentran en las Veredas Parroquia Vieja, Agua Blanca La Florida, El Páramo, La Frontera, La Camelia, California y San José de Arenales.

**ARTÍCULO 29. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch).** Estas áreas corresponden a los nacimientos de ríos y quebradas que abastecen los acueductos del Casco Urbano, los Centros Poblados Rurales y las Veredas, las cuales se deben preservar, utilizar adecuadamente y ejercer el control necesario sobre la intervención antrópica que puede generar algún tipo de contaminación.

Estas áreas corresponden a las microcuencas de las quebradas El Coco, La Enramada, El Cesto, Santana, Alto Cielo, Alta Gracia, La Yuca, La Laja, La Calera, La Montosa, Las Piñas, Las Moscas, La Carbonera, Santa Isabel, La Roncona, Monte Cristo, La Caldera, Aguas Claras y La Grande y los ríos Cuinde y Vichía. Se encuentran en las Veredas Varsovia, El Recreo, La Pepina, San Francisco, El Bethel, La Hoya Santa Isabel, Potrero Díaz, Las Margaritas, La Frontera, El Páramo, Mesa de Betulia, Parroquia Vieja, El Revés, Buenavista, San Pablo, El Cuinde, San Vicente y Gaverales.

**ARTÍCULO 30. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbE).** Son áreas que presentan gran belleza escénica y rasgos naturales de valor estético, especiales para la recreación al aire libre, la contemplación y el ecoturismo, como la cueva de Los Guacharos, cueva del Edén, Salto del Vichía, Salto de las Moscas y Salto San José. En el Municipio estas áreas se encuentran en las Veredas El Páramo, La Hoya Santa Isabel, San Vicente, La Pepina y Las Catorce.

**ARTÍCULO 31. ZONAS CULTURALES E HISTÓRICAS (ZCH).** En esta categoría de manejo se definen las áreas de especial significancia ambiental, cultural e histórica (AESAzch).

**ARTÍCULO 32. ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CULTURALES E HISTÓRICAS (AESAzch).** Son áreas en donde se encuentran relictos arqueológicos como ruinas y cementerios que poseen valor histórico, de

---

gran importancia regional, por lo que deben ser conservadas y restauradas. En el Municipio estas áreas se encuentran en las Veredas Varsovia y San Vicente.

**ARTÍCULO 33. REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL.** Para efectos de la determinación de uso en las diversas unidades de zonificación del de jurisdicción del Municipio de Cunday, se distinguen cuatro clases: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso prohibido.

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

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

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

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

**ARTICULO 34. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON BOSQUES Y FAUNA (AESAbf).** Los usos de suelo en estas áreas serán los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** recuperación y conservación forestal, conservación de fauna con especies endémicas y en peligro de extinción.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica y la investigación, establecimiento de especies forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa, así mismo el repoblamiento con especies faunísticas propias del territorio.
- **Usos condicionados:** construcción de vivienda, la infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, y el aprovechamiento persistente de



---

productos forestales secundarios, extracción de ejemplares faunísticos para investigación, zootecnia y extracción genética.

- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, quema y tala de la vegetación, así como la caza, pesca y captura.

**ARTICULO 35. REGLAMENTACION DE USO DE ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CON CONCENTRACIÓN DE FAUNA (AESAcf).**

Los usos de suelo en estas áreas serán los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** recuperación y conservación forestal, conservación de fauna con especies endémicas y en peligro de extinción.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación ecológica y la investigación, establecimiento de especies forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa, así mismo el repoblamiento con especies faunísticas propias del territorio.
- **Usos condicionados:** construcción de vivienda, la infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, y el aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios, extracción de ejemplares faunísticos para investigación, zootecnia y extracción genética.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, quema y tala de la vegetación, así como la caza, pesca y captura.

**ARTÍCULO 36. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL HUMEDALES (AESAhñ).**

Los usos de suelo en estas áreas serán los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa o pasiva.
- **Usos condicionados:** captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, la construcción de infraestructura de apoyo para recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

- 
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos y sub - urbanos, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**ARTÍCULO 37. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO (AESAEq-e).** Los usos de suelo en estas áreas serán los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** conservación y protección de los recursos naturales.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- **Usos condicionados:** infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, y aprovechamiento de productos forestales secundarios.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, la minería, los urbanísticos y las actividades como talas, quemas, caza y pesca.

**ARTÍCULO 38. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (AESAch).** Los usos establecidos para estas áreas son:

- **Uso principal recomendado:** conservación de suelos y la restauración de la vegetación adecuada para la protección del recurso.
- **Usos compatibles:** recreación pasiva o contemplativa.
- **Usos condicionados:** captación de aguas o la incorporación de vertimientos que no afecten el recurso agua, la construcción de infraestructura de apoyo para recreación, extracción de material de arrastre y puentes y obras de adecuación.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

---

**ARTÍCULO 39. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL DE BELLEZA ESCÉNICA (AESAbE).** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** protección y preservación de los recursos naturales.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa y restauración ecológica.
- **Usos condicionados:** infraestructura básica para usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** industriales, urbanísticos e institucionales.

**ARTÍCULO 40. REGLAMENTACIÓN DE USO PARA ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL CULTURALES E HISTÓRICAS (AESAzCh).** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** protección y preservación de los recursos naturales.
- **Usos compatibles:** recreación contemplativa y restauración ecológica.
- **Usos condicionados:** infraestructura básica para usos compatibles.
- **Usos prohibidos:** industriales, urbanísticos e institucionales.

**ARTÍCULO 41. ÁREA DE AMENAZAS NATURAL (AMN).** Son áreas que pueden sufrir perjuicio o daño a vidas humanas y bienes en un lugar y en un periodo de tiempo; en el Municipio estas áreas corresponden a las áreas que presentan procesos de remoción en masa e inundación (Ver Anexo 19, Mapa de Zonificación Ambiental).

**ARTÍCULO 42. ÁREAS DE AMENAZA HIDROLÓGICA (AMNh).** Estas son áreas del Municipio que son potencialmente inundables debido a que se presentan en los valles aluviales del río Cunday y de la quebrada El León.

---

Estas áreas se encuentran en las Veredas La Meseta, Agua Blanca LA Florida, Santa Rita, La Victoria, Mesa de Ramírez, Chitató, Santa Ana, Valencia y San José de Arenales.

**ARTÍCULO 43. ÁREAS SUSCEPTIBLES A PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA (AMNrm).** Son áreas del Municipio que presentan procesos de remoción en masa en pendientes moderadamente inclinadas a muy escarpadas, influenciadas especialmente por la gravedad.

Estos áreas se encuentran en las Veredas Parroquia Vieja, Agua Blanca La Florida, La Meseta, San Pedro, Agua Blanca El Diviso, San Francisco, San Martín, La Pepina, La Hoya Santa Isabel, El Bethel, Las Margaritas, Mesa de Betulia, California, Chicalá, Torres y Alto Torres.

**ARTÍCULO 44. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE AMENAZA NATURAL.** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** construcción de obras para protección, conservación de suelos, reforestación y corrección torrencial.
- **Uso permitido:** preservación de la naturaleza y silvicultura.
- **Uso condicionado:** Embalses, granjas agropecuarias, institucionales y vías.
- **Uso prohibido:** rocería, quemas, uso intensivo del suelo, minería, obras industriales y urbanismo.

## CAPÍTULO V

### SISTEMA VIAL MUNICIPAL

**ARTÍCULO 45. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.** El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de esta, las intermunicipales, urbanas e interveredales (Ver Anexo 17, Mapa Vial y Turístico).

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

37

**ARTÍCULO 46. INFRAESTRUCTURA VIAL REGIONAL.** Está conformada por las vías secundarias y terciarias según clasificación departamental y que comunican el Municipio con la ciudad de Ibagué y otros Municipios y son las siguientes.

No.	VÍA
1	Cunday – El Carmen de Apicalá
2	Cunday - Villarrica
3	Cunday– Guasimal- La Maravilla
4	Cunday – Valencia – Lozanía
5	Guasimal - La Meseta- Varsovia
6	San Luis - El Rodeo – Varsovia
7	El Revés - California- S. J. de Arenales
8	Valencia - Tres Esquinas - Montoso
9	El Chuzo – Parroquia Vieja
10	Las Margaritas - Balcones - El Rodeo
11	El Rodeo - Las Catorce - La Aurora
12	La Aurora - San Francisco
13	La Aurora - El Diviso - Potosí
14	Alto de Moscú - Agua Blanca El Diviso
15	Las Rocas - La Hoya Santa Isabel
16	La Florida - El Recreo - Abisina
17	El Roble - La Aurora - La Pepina
18	El Balso – Santa Rita

No.	VÍA
19	El Tabor – Cascajoso
20	Cascajoso - Santa Ana
21	La Ramada - Potrero Díaz - San Martín
22	La Violeta – Chitató - Valencia
23	Mesa de Betulia - Buenavista
24	Cuinde - San Pablo
25	San Pablo - Cimalta - Tres Esquinas
26	San Pablo - Alta Gracia - Cimalta
27	San Pablo - El Darién
28	La Yuca - Montañuela
29	Caimito – Berlín
30	Gaverales - Cimalta
31	La Vega- Japón - Cimalta
32	Tres Esquinas - La Profunda
33	Tres Esquinas – Montenegro -Tocacacho
34	Chicala- Escuela torres
35	Chicala - Bajas (Escuela)

**ARTÍCULO 47. ESPECIFICACIONES VIALES.** La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes relacionadas deberá conservar las siguientes especificaciones:

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

---

**ARTÍCULO 48. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS.** Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente de su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 49. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES.** Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental competente, la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra.

## **CAPÍTULO VI**

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

**ARTÍCULO 50. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.** Para lograr una prestación eficiente de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema que está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

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

**ARTÍCULO 51. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS.** Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica y telecomunicaciones, se organizan como sistemas los que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

**ARTÍCULO 52. 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.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

39

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

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

**ARTÍCULO 53. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO.** Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

**ARTÍCULO 54. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES, CONSTRUIDOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural.

**ARTÍCULO 55. 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 Consejo 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 56. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

40

**ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS Y  
COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. MUNICIPIO DE CUNDAY TOLIMA**

ÁREAS	DESCRIPCIÓN
Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	Perfiles Viales Total de vías urbanas: 14.893 m aproximadamente.
Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro	- Parques: Parque Central Parque Natural Altos de Cunday Parque Las Palmeras - Escenarios deportivos: Cancha de Fútbol del barrio Valle del Teatino Coliseo Deportivo Cunday Cancha de Baloncesto Club municipal - Plazas: Plaza de toros
Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público.	Marco del Parque Central Iglesia Central
Elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada	Paramentos, Antejardines y Cerramientos.
Componentes de la vegetación natural e intervenida.	Vegetación en la plaza central Vegetación en el parque las Palmeras Vegetación en el parque natural Altos de Cunday Arborización general de las vías vehiculares y peatonales y zonas verdes. Antejardines
Componentes del amoblamiento urbano	- Mobiliario: Elementos de comunicación Teléfonos públicos (2) Elementos de ambientación: Luminarias de vías peatonales y vehiculares. Protectores de árboles zonas verdes del parque Central. Bancas, materas y esculturas plaza Central y separador carrera 5ª. Parque natural Altos de Cunday Monumento a la virgen del Carmen Postes de Energía e Iluminación pública. Elementos de recreación Juegos infantiles parque Central - Señalización: Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.

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



**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

**ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES MUNICIPIO DE CUNDAY TOLIMA**

CUCHILLAS	CERROS	MONTAÑAS	RÍOS	QUEBRADAS	LAGUNAS	CUEVAS	SALTOS	SITIOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	
Pamanche	Del Tolima	El Balso	Cunday	Santa Inés	Las Catorce	Del Edén	Del Vichía	Ruinas de San Vicente	
El Rucio	Alto de la Cruz			Vichía					La Enramada
									El León
									Juan López
									La Cruz
									El Revés
Ventorrillo	Tocacacho	El Chaparro	Cuinde	La Melcocha		De Los Guacharos	De Las Moscas	Cementerio Indígena	
				Las Mesas					
				Las Moscas					
				La Montosa					
El Páramo	Cimalta	Cuinde Negro	Cuinde Negro	Agua Blanca		San Antonio	San José		
				La Vieja					
				Santana					
				Montecristo					
				Alto Cielo					
El Revés	Cimalta	Cuinde Negro	Cuinde Negro	La Yuca	San Antonio	San José			
				San Pablo					
				Los Laureles					
				La Yuca					
				El Placer					
El Revés	Cimalta	Cuinde Negro	Cuinde Negro	El Silencio	San Antonio	San José			
				Las Piñas					
				Las Juntas					
				El Coco					

FUENTE: MUNICIPIO DE CUNDAY - TOLIMA.

**ARTÍCULO 57. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS.** Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas del municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

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

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

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

**ARTÍCULO 58. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

**ARTÍCULO 59. 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 Consejo 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 60. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS**

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

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

**ARTÍCULO 61. 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 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.

---

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

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

**ARTÍCULO 62. 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 63. 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 64. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO.** Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 105 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

---

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones de que trata el inciso anterior configuran la conducta prevista en el Artículo 184 del Código Penal de “fraude a resolución judicial”.

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

**ARTÍCULO 65. 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 en el corto plazo y para el mediano plazo será suplida por una curaduría regional, en común acuerdo con los Alcaldes vecinos.

**ARTÍCULO 66. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 67. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el Municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

- Se debe crear normas para la recuperación del espacio público en las zonas consolidadas en lo relacionado con usos de calles y andenes por parte de locales comerciales, invasión de las vías por todo tipo de construcciones no paramentadas, cerramientos, contaminación visual y sonora, y ubicación del mobiliario urbano y elementos complementarios.
- Igualmente se debe crear normas para establecer las tipologías y características de: Diseño de vías peatonales, andenes y escaleras; tipología de la arborización urbana, diseño y tipología del mobiliario urbano y elementos complementarios del espacio público.

- 
- Clasificar y declarar como espacio público en la zona urbana, de acuerdo a lo establecido por Ley (Decreto 1504 de 1998), los elementos naturales y construidos.

**ARTÍCULO 68. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

**ARTÍCULO 69. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas no consolidadas del perímetro urbano.

**ARTÍCULO 70. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al Municipio su gestión en este campo.

- Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.
- Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.
- Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del Municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.
- Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.

- 
- Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.
  - Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el Gobierno Nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 71. REUBICACIÓN DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.**

Para la reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo se cumplirán las normas siguientes:

- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas declaradas como de alto riesgo en este Acuerdo.
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos ante entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.
- Reubicación mediante adquisición por parte del Municipio de los lote de terreno necesario para este fin.

**ARTICULO 72. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.** Se implementaran las siguientes acciones:

- Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda y futuros planes dentro del proceso de reconstrucción del municipio.
- Diseño y ejecución de programas de mejoramiento de vivienda para nuevas áreas identificadas en el transcurso de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal.

---

**TERCERA PARTE**

**COMPONENTE RURAL**

**CAPÍTULO VII**

**ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACION DEL SUELO RURAL**

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

**ARTICULO 73. POLÍTICAS EN EL CORTO PLAZO.** En el área rural se seguirán las siguientes políticas en el corto plazo.

- Mejoramiento en la infraestructura de los servicios públicos, especialmente acueducto y saneamiento básico.
- Alcanzar una mayor cobertura en la prestación del servicio de acueducto en la zona rural.
- Mejoramiento y dotación de los equipamientos de salud, educación y recreación.
- Incentivar y fortalecer la participación de las comunidades apoyando a las distintas formas de organización veredal.
- Capacitar a las Juntas Administradoras de los acueductos de los Centro Poblados Rurales y acueductos Veredales.
- Ejecutar programas de construcción de pozos sépticos y de unidades sanitarias.
- Recolección y manejo de los residuos sólidos en los Centros Poblados de Tres Esquinas, Valencia, La Aurora, Varsovia y San Pablo.
- Fomentar en cada finca el manejo integral de los residuos sólidos.
- Fomentar el proceso de vacunación del sector pecuario.



---

**ARTÍCULO 74. POLÍTICAS EN EL MEDIANO PLAZO.** En el área rural se seguirán las siguientes políticas en el mediano plazo:

- Ampliar la cobertura de los acueductos rurales y mejorar la calidad del agua.
- Fomentar e incentivar la construcción de pozos sépticos para el manejo de aguas servidas y excretas.
- Mejorar el sistema de producción pecuario.
- Fortalecer, mejorar e incentivar el sistema de producción agrícola.
- Mantenimiento y recuperación del sistema vial.

**ARTÍCULO 75. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL.** El suelo rural del Municipio de Cunday se zonifica en las siguientes unidades, según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados: Unidades de Especial Significación Ambiental (AESAs), Área de Amenaza Natural (AMN), Áreas de Recuperación Ambiental (ARA), Áreas de Producción Económica (APE) y Áreas Urbano Espacial (AUE). Ver Anexo 19, Mapa de Zonificación Ambiental.

Las áreas de especial significancia ambiental (AESAs) y de Amenaza Natural (AMN) se definieron en el Capítulo IV, Sistemas de Áreas Protegidas.

**ARTÍCULO 76. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA).** Son áreas que han sufrido un deterioro paulatino, presentando diferentes tipos de degradación por factores antrópicos y/o naturales, correspondientes a áreas erosionadas, desprotegidas y contaminadas. Entre estas áreas se encuentran las siguientes:

**ARTÍCULO 77. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS (ARAE).** Estas áreas presentan diferentes tipos de degradación del suelo como erosión en surcos, cárcavas, laminar, terracetos y zanjones. En el Municipio estas áreas se encuentran en las Veredas El Páramo, San José de Arenales, Valencia y Bojitos.

**ARTÍCULO 78. ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS (ARAd).** Estas áreas corresponden a nacimientos de ríos y quebradas sin la protección adecuada para la conservación del recurso agua. En el Municipio estas áreas se encuentran cercanas a zonas de deslizamientos y procesos erosivos. Se

---

encuentran en las Veredas La Hoya Santa Isabel, El Páramo, El Revés, La Frontera y San Pablo.

**ARTÍCULO 79. ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS (ARAc).** Son áreas del Municipio que se encuentran contaminadas principalmente por la acumulación de residuos sólidos y vertimiento de aguas residuales de alcantarillados en drenajes naturales. Se encuentra en las Veredas Cascajoso, San Pablo y Tres Esquinas.

**ARTÍCULO 80 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL EROSIONADAS.** Los usos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** conservación y restauración ecológica.
- **Usos compatibles:** actividades agrosilvolpastoriles.
- **Usos condicionados:** vías de comunicaciones y la infraestructura de servicios.
- **Usos prohibidos:** actividades que generen o acentúen los procesos erosivos como las quemas, rocería, tala rasa, minería y usos urbanos.

**ARTÍCULO 81. REGLAMENTACIÓN DEL USO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS.** Los usos establecidos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** conservación de suelos y restauración de la vegetación protectora adecuada de cauces naturales.
- **Usos compatibles:** recreación pasiva o contemplativa.
- **Usos condicionados:** captación de aguas o la incorporación de vertimientos previamente tratados sin que afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos; la construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación y extracción de material de arrastre.
- **Usos prohibidos:** agropecuarios, industriales, urbanos, suburbanos, minería, disposición final de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

---

**ARTÍCULO 82. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO EN ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL CONTAMINADAS.** Se presentan los siguientes usos:

- **Uso principal recomendado:** recuperación ambiental y restauración geomorfológica.
- **Uso permitido:** reforestación con especies nativas.
- **Usos condicionados:** vías de comunicación e infraestructura de servicios.
- **Uso prohibido:** agropecuarios, industriales, urbanos, minería, tala y rocería.

**ARTICULO 83. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE).** Estas son áreas del Municipio destinadas a la producción sostenida de alimentos y materias primas, donde se presentan las mayores y mejores capacidades para este uso.

**ARTÍCULO 84. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA (APEm).** Son áreas en donde es necesario realizar unas actividades previas de adecuación del suelo para ser utilizadas en cultivos y/o actividades pecuarias y permiten una mecanización controlada. Estas áreas se encuentran en las Veredas La Meseta, Parroquia Vieja, Santa Rita, Balcones, Las Margaritas, La Yuca y Montañuela.

**ARTÍCULO 85. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).** Estas áreas presentan explotaciones agropecuarias tradicionales, de bajos rendimientos, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales, son áreas susceptibles a procesos erosivos de grado moderado a severo. En el Municipio se encuentran en las Veredas Parroquia Vieja, Guasimal, La Meseta, Santa Rita, Balcones, Varsovia, El Recreo, La Florida Alto Cunday, El Rodeo, Las Catorce, La Pepina, San Francisco, El Revés, La Victoria, La Frontera, El Páramo, Mesa de Betulia, Mesa de Ramírez, Mesa de Florez, Potrero Díaz, San Martín, Buenavista, Valencia, Montañuela, La Yuca, San Pablo, El Caimito, Cimalta, Gaverales, San Isidro, La Unión, La Vega del Cuinte, Montenegro, Chicalá, La Profunda, Bajas, Torres y Alto Torres.

**ARTÍCULO 86. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA MINERA (APEmi).** Estas áreas corresponden a sectores donde se realiza la explotación de recursos

---

del subsuelo, con interés económico, y cuyo aprovechamiento debe darse con criterios de preservación y manejo sin afectar los demás recursos naturales presentes en la zona. Dentro del Municipio se efectúa el siguiente tipo de explotación minera:

**ARTÍCULO 87. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA DE PEQUEÑA MINERÍA (APEpm).** Estas corresponden a pequeñas áreas de explotación de arcilla para la producción de ladrillos utilizados en la construcción de vivienda, realizado por la empresa la ladrillera La Milagrosa, ubicada en la Vereda La Victoria.

**ARTÍCULO 88. REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA MEDIA.** Los usos establecidos para este tipo de producción son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal.
- **Uso compatible:** construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.
- **Usos condicionados:** cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con el fin de construir vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
- **Usos prohibidos:** urbanos y suburbanos, industriales y el loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 89. REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEb).** Los usos para estas áreas son los siguientes:

- **Uso principal recomendado:** agropecuario tradicional y forestal.
- **Usos compatibles:** construcción de vivienda del propietario, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

- 
- **Usos condicionados:** granjas porcinas, la recreación, las vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.
  - **Usos prohibidos:** agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos y la industria de transformación y manufacturera.

**ARTÍCULO 90. REGLAMENTACIÓN DE USO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA DE PEQUEÑA MINERÍA (APEpm).** Para estas áreas los usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental competente en este sector de la minería. Como las exigencias establecidas en el Decreto 501/95 y la resolución 070 de enero 27/95 de CORTOLIMA y por las siguientes condiciones:

- La explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de gran magnitud.
- El aprovechamiento de material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en terrazas aluviales.
- La extracción de material de arrastre solo se permitirá en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como playas, bancos e islas, donde la profundización no será máximo de 5 m.
- No se realizarán actividades de explotación de material de arrastre en sitios por encima de bocatomas de los acueductos ni antes de 200 m. de infraestructuras civiles ni en la zona de asentamientos humanos.
- No se arrojarán los materiales estériles y desechos en zonas de pendientes fuertes, cauces naturales de ríos, quebradas y drenajes.
- Las licencias para explotación y aprovechamiento de los recursos mineros se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional y las autoridades ambientales competentes.

**PARÁGRAFO:** las licencias de explotación y aprovechamiento de los recursos mineros, se regirán por las normas establecidas por el Gobierno Nacional y por la autoridad ambiental competente.

---

**ARTÍCULO 91. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO.** Las siguientes serán las acciones a realizar en el corto plazo en el área rural:

- Implementación de la agricultura limpia, el beneficio ecológico así como el uso de productos orgánicos y controles biológicos.
- Fomentar en la zona rural la autosuficiencia alimentaria para la generación de excedentes para la comercialización a nivel regional y nacional.
- Fomentar la diversidad agrícola, el mejoramiento de la producción teniendo en cuenta las potencialidades del Municipio y las condiciones de oferta y demanda de productos en los distintos mercados.
- Realizar el mejoramiento del pie de cría de ganado bovino, con el manejo de razas, control fitosanitario y manejo de praderas.
- Promover la reforestación protectora- productora, con especies nativas, teniendo en cuenta el incentivo forestal.
- Realizar con la comunidad talleres de educación ambiental sobre el uso y manejo ambiental de los recursos naturales.

**ARTÍCULO 92. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.** Las siguientes serán las acciones a realizar en el mediano y largo plazo en el área rural:

- Mantenimiento de los pozos sépticos construidos para el tratamiento de aguas residuales.
- Construcción en la Cabecera Municipal de plantas de tratamiento de aguas residuales.

**ARTÍCULO 93. PAUTAS PARA LA EXPEDICIÓN DE NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES.** Este tipo de parcelaciones en predios que no se destinen a reforma agraria, deben tener en cuenta aspectos como:

- La densidad de vivienda, en esta zona rural responderá a los criterio de oferta ambiental como el recurso hídrico, la contaminación de aguas y la disponibilidad de suelos sin ningún tipo de amenaza y/o riesgo natural.

- 
- Las viviendas deberán tener el vertimiento de las aguas residuales a un alcantarillado o pozos sépticos aprobados por la empresa de servicios públicos bajo los parámetros ambientales exigidos.
  - No se permitirán construcciones de vivienda en áreas que conlleven talar relictos de bosque.
  - Toda vivienda deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos que genere.
  - Toda vivienda debe ceñirse a las normas establecidas en los códigos de sismoresistencia.
  - Toda vivienda rural aislada o concentrada deberá respetar los aislamientos establecidos para vías, cuerpos de agua y demás zonas de protección presentes en el Acuerdo Municipal.

## **CUARTA PARTE**

### **COMPONENTE URBANO**

#### **CAPÍTULO VIII**

##### **SISTEMA VIAL URBANO**

**ARTÍCULO 94. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS.** El área urbana se articula por vías que de acuerdo al uso e importancia de la misma en el transcurso del tiempo, reciben la clasificación de vías primarias o estructurantes, vías secundarias o sectoriales, vías terciarias o locales y vías peatonales (Ver Anexo 28, Mapa Vial Cabecera Municipal)

**ARTICULO 95. EJES VIALES PRIMARIOS O ESTRUCTURANTES.** Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales.

**PARAGRAFO 1.** Las principales vías primarias y sus respectivos tramos en el área urbana son las siguientes:

- Actualmente las dos vías principales, Carrera 5ª y la calle 6ª articulan todo el casco urbano, siendo las de mayor importancia urbanística. La carrera 5ª inicia su desarrollo a partir del perímetro urbano, frente al barrio Las Palmeras, originándose esta a partir de la vía proveniente de la población del Carmen de Apicalá, la cual atraviesa de norte a sur todo el pueblo, terminando en el puente que atraviesa la quebrada La Cruz y transformándose a su vez en la vía que conduce a Valencia. Sobre ella se desarrolla múltiples actividades especialmente de uso comercial e institucional, tales como la Plaza central, Palacio Municipal, Iglesia, Estación de Policía, Estación de gasolina. La calle 6ª inicia su desarrollo a partir de la carrera 1ª A y sobre ella se desarrolla múltiples actividades de uso residencial, comercial e institucional.
- Los otros ejes estructurantes son la calle 7ª que inicia su desarrollo a partir del perímetro urbano en el puente sobre el río Cunday y atraviesa la cabecera municipal de oriente a occidente hasta encontrarse con la carrera 5ª. La carrera 3ª inicia su recorrido a partir de la calle 7ª orientándose hacia el sur hasta interceptarse con la carrera 5ª en límites del perímetro urbano de la vía que conduce a Valencia. Esta vía está en proceso de consolidación y parte de ella está en proyección (Ver Anexo 28, Mapa Plan Vial).

**ARTÍCULO 96. EJES VIALES SECUNDARIO O SECTORIALES.** Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana y pueden soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo.

**PARÁGRAFO:** Se identifican como ejes viales secundarios o sectoriales los siguientes:

- Calle 4ª entre carrera 3ª y carrera 7ª.
- Calle 5ª entre carrera 1ª A y carrera 4ª.
- Calle 5ª entre carrera 5ª y carrera 7ª.
- Calle 6ª entre carrera 5ª y carrera 6ª.
- Calle 8ª entre carrera 5ª y carrera 9ª.
- Carrera 4ª entre calle 5ª y calle 7ª.
- Carrera 4ª entre calle 4ª y calle 5ª.



- 
- Carrera 4ª entre calle 6ª e intercepción con la vía a Icononzo.
  - Carrera 6ª entre calle 4ª y calle 9ª terminando en el barrio Las Palmeras.
  - Carrera 7ª entre la calle 5ª, calle 3ª e intercepción con la carrera 5ª.
  - Vías internas de la urbanización que conectan a la carrera 5ª y 7ª.

**ARTÍCULO 97. EJES VIALES TERCIARIOS O LOCALES.** Se identifican como estos ejes las vías urbanas de tipo vehicular que comunican entre diferentes barrios y manzanas que no son secundarias ni primarias.

**PARÁGRAFO:** Se identifican como ejes viales terciarios, las siguientes vías:

- Calle 2ª entre carrera 1ª y carrera 5ª .
- Calle 3ª entre carrera 1ª y carrera 8ª.
- Calle 4ª entre carrera 1ª y carrera 3ª.
- Calle 4ª entre carrera 7ª y 8ª.
- Calle 5ª entre carrera 7ª y calle 8ª.
- Calle 6ª entre carrera 6ª y carrera 8ª.
- Calle 7ª entre carrera 5ª y límite perímetro urbano.
- Calle 8ª entre la carrera 1ª y la carrera 5ª
- Calle 9ª entre carrera 2ª y carrera 9ª
- Carrera 1ª A entre calle 4ª y calle 6ª
- Carrera 1ª entre calle 2ª y calle 5ª.
- Carrera 1ª entre calle 7ª y calle 8ª
- Carrera 2ª entre calle 2ª y calle 9ª.

- 
- Carrera 3ª entre calle 7ª y calle 9ª.
  - Carrera 4ª entre calle 2ª y calle 4ª.
  - Carrera 7ª entre calle 5ª y calle 9ª.
  - Carrera 8ª entre calle 3ª y calle 9ª.

**ARTICULO 98. EJES VIALES PEATONALES.** Consolidan el sistema peatonal urbano, mejorando y adecuando los sectores en donde se requieren.

**PARÁGRAFO:** Para el mejoramiento de los ejes peatonales se deben ejecutar como mínimo las siguientes acciones:

- Estructurar y construir un sistema de andenes sobre los ejes viales estructurante y secundarios proyectados.
- Construir, mejorar y recuperar los andenes existentes sobre los ejes viales reconocidos actualmente.
- Recuperar el espacio público peatonal en todos los andenes sobre las vías estructurantes.
- Consolidar un programa de recuperación, mantenimiento y construcción de andenes a nivel de barrios.
- Marcar y consolidar urbanísticamente el peatonal de la carrera 5ª entre calles 5ª y 6ª, frente al parque central, a continuación del atrio de la iglesia; creando un eje de actividad múltiple dirigido al turismo, que se complemente con la actividad que genera el mismo parque y sus alrededores.

**ARTICULO 99. PERFILES VIALES.** Para un mejor logro en la ampliación del plan vial y una precisa coordinación entre lo existente y lo propuesto, se adoptan secciones transversales de vías ya construidas, bajo las siguientes especificaciones:

---

- **Vías Principales o Estructurantes**

Se adopta el perfil o sección transversal actual de la zona centro, que esta entre 7.50 y 10 metros aproximado en total, tratando de unificar el andén en un mínimo entre 1,50 de ancho para la carrera 5ª y calles 6ª y 7ª y para los andenes ubicados sobre el marco del parque Principal no debe ser menor a 2.50 m. Para las nuevas construcciones sobre la carrera 5ª entre la calle 2ª y perímetro urbano (salida a Valencia) y el tramo comprendido a partir del puente sobre la quebrada La Enramada y salida al Carmen de Apicalá (Límite perímetro urbano) el perfil vial no debe ser inferior a 12 m y el ancho de los andenes menos de 1.80 metros.

- **Vías Secundarias o sectoriales**

Se adopta un perfil o sección transversal de 9.0 metros y ancho de andenes no inferior a 1.20 metros en total para las vías relacionadas en el numeral 12.1.2 de la presente normatividad.

- **Vías Terciarias o Locales**

Se adopta un perfil o sección transversal de 7 metros y ancho de andenes no inferior a 1.00 metro en total para las vías relacionadas en el numeral 12.1.3 de la presente normatividad.

- **Vías Peatonales**

Marcar y consolidar urbanísticamente el peatonal de la carrera 5ª entre calles 5ª y 6ª, frente al parque central, a continuación del atrio de la iglesia; creando un eje de actividad múltiple dirigido al turismo, que se complemente con un proyecto de racionalización, recuperación, mejoramiento y ornato del marco del parque central.

Se debe implementar ejes peatonales al nivel de zonas y barrios que permitan desarrollar y enriquecer paisajísticamente, zonas de desarrollo residencial, actividad múltiple recreativa y ambiental.

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

Los diseños para escaleras o escalinatas que se desarrollen sobre terrenos con pendientes, deben tener tramos de máximo 15 escalones seguido de un

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

60

descanso. Cada escalón debe llevar como mínimo una huella de 0.30 m y contrahuella de 0.17 m.

Se debe mantener la dimensión y continuidad, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija, presentando las mejores soluciones de empate.

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

**ARTÍCULO 100. DISPOSICIONES GENERALES.** Toda construcción a desarrollarse en el área urbana, ya sea cerramiento, ampliación, remodelación o construcción inicial, debe respetar el perfil vial.

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

**ARTÍCULO 101. DISPOSICIONES PARA LOS ANDENES.** El área de andén hace parte del espacio público, por lo tanto son de uso peatonal exclusivo y no se permite la invasión o uso del mismo por locales comerciales, ni la ubicación de cualquier tipo de aviso comercial. Para su intervención se debe cumplir las siguientes disposiciones:

- Se debe mantener la dimensión y continuidad constante, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija, presentando las mejores soluciones de empate.
- Los materiales deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes aun en condiciones de humedad y cumplir con las especificaciones técnicas que defina la Secretaría de planeación del Municipio.

- 
- En los casos en que existe la franja verde localizada entre la calzada y el área de circulación peatonal, debe mantenerse como tal. Se permite su arborización según lo establecido sobre revegetalización y Paisajismo.
  - En los casos de acceso vehicular, el nivel del andén debe ser superado con una rampa que tiene máximo 5 m. de avance sobre el andén o sobre la franja verde si existe y con un ancho máximo de 3 m..
  - Cuando sea necesario romper los andenes en razón de llevar a cabo las instalaciones de acometidas de servicios públicos o similares, estos deben ser reparados a las condiciones originales y serán realizadas por los autores de las obras referidas inmediatamente estas sean terminadas.

**ARTÍCULO 102. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea el caso.

**ARTÍCULO 103. 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 104. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES.** Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

---

**ARTÍCULO 105. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO.** La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

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

**ARTÍCULO 106. 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.

**ARTICULO 107. ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS.** Para garantizar en el futuro la adecuada prestación de los servicios públicos en el municipio se realizarán como mínimo las siguientes acciones, a corto, mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 108. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Elaborar un plan de acondicionamiento del servicio de agua potable, dirigido al mejoramiento de las infraestructuras y componentes físicos del sistema de acueducto urbano.
- Levantamiento, actualización y elaboración de los planos de los componentes del servicio de acueducto.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

63

- 
- Declarar la franja de protección establecida por la ley 99 de 1.993, de 30 m., sobre el cauce de las quebradas La Enramada y El Coco.
  - Realizar el mantenimiento de las micro cuencas de las quebradas La Enramada y El Coco mediante la limpieza del material vegetal en descomposición, la revisión y estabilización de taludes con obras mecánicas y vegetativas y reforestación con especies nativas.
  - Implementar las campañas cívicas educativas, para estimular el buen uso, el control y ahorro del agua.
  - Declarar como área de protección las áreas de influencia de la bocatoma, el tanque de almacenamiento y la planta de tratamiento.
  - Adecuación y mejoramiento de la planta de tratamiento, para implementar técnicamente los procesos de potabilización del agua, dotación del laboratorio y evitar filtraciones de agua a nivel interno.
  - Diseño e implementación del manual de procedimientos para el manejo rutinario y correctivo de la planta de tratamiento.
  - Elaboración del plan de acción para el control de calidad del agua suministrada a la población de la Cabecera Municipal.
  - Realizar cursos de capacitación en operación y mantenimiento de la planta de tratamiento y fontanería.
  - Implementación de sectores del servicio de acueducto que estén delimitados físicamente en el área urbana, con el fin de regular y controlar el servicio.
  - Implementación del programa de ajuste progresivo de tarifas hasta el 2005 de acuerdo a la Comisión Reguladora de Agua Potable y Saneamiento Básico.
  - Extensión del servicio de acueducto a la urbanización Altos de Cunday.
  - Diseñar las redes que proveerán el servicio a las Zonas de Desarrollo y Consolidación Urbana.

**ARTÍCULO 109. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- 
- Implementación del programa de instalación de Micro medidores.
  - Realización de procesos educativos de comunicación y de formación ambiental en torno a preservación, manejo sostenible y recuperación del agua.
  - Adecuación y mejoramiento de las redes de conducción, aducción, distribución y componentes del sistema de acueducto.
  - Continuidad del programa del ahorro y uso eficiente del agua.
  - Elaboración del plan de abastecimiento sostenible del agua.
  - Mantenimiento de los hidrantes.

**ARTÍCULO 110. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ACUEDUCTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr el 100% de la cobertura urbana del servicio.
- Optimizar técnica, operativa, financiera y administrativamente el servicios de acueducto urbano.
- Adquirir los predios del área de influencia del acueducto de la Cabecera Municipal.
- Lograr consolidar una cultura ciudadana para el buen uso de las fuentes hídricas y control y ahorro del agua potable.

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

- Cambiar la red de alcantarillado que se encuentre en mal estado o que haya cumplido su vida útil, priorizando las redes que se encuentren en las vías primarias.
- Declarar como área de aislamiento o protección ambiental los tramos paralelos sobre los colectores e interceptores.
- Implementar el plan maestro de alcantarillado y Saneamiento básico.



- 
- Gestionar recursos con las entidades promotoras de los programas de plan de saneamiento hídrico, recuperación y descontaminación de aguas.
  - Diseñar y ejecutar un plan de saneamiento hídrico a nivel domiciliario.
  - Declarar como área de Especial Interés los predios que se determinen para la construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales (Lagunas de Oxidación).
  - Iniciar el saneamiento del Río Cunday, las quebradas La Enramada y La Cruz, mediante la eliminación de los descoles que vierten las aguas residuales al lecho del río y las quebradas, para que estas aguas sean conducidas a través del nuevo sistema de alcantarillado a la respectiva planta de tratamiento de aguas residuales.
  - Ejecución y Realización de los diseños para la red de aguas lluvias, teniendo como determinantes:
    - Que el actual sistema de red de alcantarillado es combinado.
    - Que el sistema actual de redes combinadas esta tendida bajo la red de vías estructurantes, secundarias y terciarias en su gran mayoría sin pavimentar (80% de la malla vial actual).
  - Estructurar y consolidar el sistema de las redes de alcantarillado en las zonas de desarrollo residencial, en proyección o en consolidación.

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

- Construir el sistema de colectores e interceptores.
- Adquisición de los predios para la construcción del sistema de lagunas de oxidación para el tratamiento de aguas residuales.
- Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Ejecutar la construcción del plan maestro de alcantarillado elaborado para el Municipio.
- Canalización del caño ubicado en el barrio del Divino Niño.

- 
- Consolidar y estructurar el sistema de las redes de alcantarillado en las zonas de desarrollo residencial.

**ARTÍCULO 113. ACCIONES EN LE LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO.** Se realizarán las siguientes acciones.

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

**ARTÍCULO 114. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Cambio de redes primarias en la Cabecera Municipal donde se amerite.
- Realizar inventario de la postería y de la red, para determinar la reubicación de líneas que interfieran con los perfiles viales definidos.
- Ampliar la red de alumbrado publico sobre las vías principales logrando el 100% de la cobertura.
- Ampliar la cobertura en el servicio de alumbrado, especialmente en las zonas de desarrollo de vivienda.

- Implementación y ejecución del proyecto de Repotencialización del alumbrado público a través del cambio de luminarias de mercurio a sodio.

Estudiar, Definir y consolidar el proyecto de acuerdo para el impuesto de alumbrado público, basado en la última legislación acerca del tema, lo que generará recursos para inversión y financiación del mismo.

**ARTÍCULO 115. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Cambiar la red de alumbrado publico sobre las vías secundarias, para lograr una mayor cobertura.
- Consolidación y ejecución del sistema de redes de alumbrado público.
- Consolidación y ejecución del sistema de postería que da soporte al sistema de alumbrado.

**ARTÍCULO 116. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE ENERGÍA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr la Cobertura del 100% del servicio de energía eléctrica en el área urbana.
- Optimizar la red eléctrica en todo el casco urbano.
- Mejorar la red de alumbrado publico sobre toda la red vial y el espacio publico, para lograr una cobertura total.

**ARTÍCULO 117. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Elaborar estudio de factibilidad para el manejo integral de residuos sólidos urbanos.
- Identificar el sitio potencialmente apto para la ubicación de una planta de tratamiento de residuos sólidos.

- 
- Declarar como área de Especial Interés al predio identificado para la ubicación de la planta de manejo de residuos sólidos.
  - Garantizar la operación y el mantenimiento del horno incinerador para los residuos hospitalarios.

**ARTÍCULO 118. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Adquisición del predio donde se ubicara la planta integral de manejo de residuos sólidos.
- Mejorar el manejo de los residuos sólidos desde la fuente hasta el sitio de disposición final.
- Educación ambiental a la población para manejo de residuos sólidos.
- Ejecución del plan de manejo integral de los desechos sólidos, con proyección para disposición de escombros resultantes en la Cabecera Municipal.
- Gestionar recursos para la disposición y dotación de vehículos y equipo adecuado para la recolección y manejo de los residuos sólidos desde la fuente hasta el sitio de disposición final.
- Promover e institucionalizar campañas educativas para el reciclaje y el manejo de residuos sólidos por parte de la comunidad.
- Diseñar y establecer el plan de Aseo y barrido de las vías, parques, plazas y plazoletas e igualmente el mantenimiento e implementación de las zonas verdes y de la arborización urbana.

**ARTÍCULO 119. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Alcanzar la cobertura del 100% en el servicio de recolección de residuos sólidos dentro del área del perímetro urbano.
- Haber implantado y consolidado todos los procesos de manejo de residuos sólidos con el objeto de lograr el equilibrio y mejoramiento ambiental del municipio.

- 
- Consolidar una cultura del reciclaje.
  - Consolidar una cultura de participación ciudadana en el aseo y limpieza de la ciudad.
  - Sostenibilidad en la prestación del servicio de aseo.

**ARTÍCULO 120. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.** Se realizarán las siguientes acciones:

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

**ARTÍCULO 121. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Lograr la cobertura del 100% en el área urbana.
- Lograr la cobertura del servicio en un 100% en número de líneas telefónicas comerciales, públicas y residenciales.
- Lograr la cobertura y el mejoramiento de otros servicios de comunicaciones como son la telefonía celular, y el Internet.

**ARTÍCULO 122. ACCIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para garantizar en futuro la adecuada utilización del espacio público en el Municipio se realizarán las siguientes acciones en el corto, mediano y largo plazo:

**ARTÍCULO 123. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Se debe crear normas para la recuperación del espacio público en las zonas consolidadas en lo relacionado con usos de calles y andenes por parte de locales comerciales, invasión de las vías por todo tipo de construcciones no

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

70

---

paramentadas, cerramientos, contaminación visual y sonora, y ubicación del mobiliario urbano y elementos complementarios.

- Igualmente se debe crear normas para establecer las tipologías y características de: Diseño de vías peatonales, andenes y escaleras; tipología de la arborización urbana, diseño y tipología del mobiliario urbano y elementos complementarios del espacio público.
- Clasificar y declarar como espacio público en la zona urbana, de acuerdo a lo establecido por ley (Decreto 1504 de 1998).
- Generar normas que establezcan incentivos tributarios y compensaciones para la generación de espacio público.
- Generar normas para el manejo y cuidado del espacio público que incentiven la participación comunitaria.
- Por normativa urbana, se destinara áreas de cesión para el espacio público, la recreación, los aislamientos para protección y conservación en la zonas de Consolidación y de Desarrollo residencial.
- Declarar como espacio público la zonas de Actividad Múltiple Recreativa para incrementar el promedio de 5.41 m<sup>2</sup> por habitante a 15 m<sup>2</sup> por habitante, dando así cumplimiento con el decreto reglamentario 1504.
- Generar programas de Arborización y Ornato.
- Reglamentar los usos y actividades en el Parque Central para conservación de su entorno arquitectónico y espacio público.
- Recuperación y adecuación del parque natural, localizado en la urbanización Altos de Cunday.
- Acondicionamiento y mejoramiento de la zona verde actual en el barrio Las Palmeras.
- Elaborar y ejecutar un programa de recuperación, conformación y mantenimiento de las zonas verdes residuales del tejido urbano, antejardines y conformación de andenes.
- Adecuación y mejoramiento del polideportivo localizado en la barrio Santander.
- Mantenimiento y mejoramiento de la cancha de fútbol localizada en el barrio Valle del Teatino.

---

**ARTÍCULO 124. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Diseñar un proyecto para la construcción de un parque recreativo en el antiguo lote que ocupaba el hospital en el barrio Villas del Rosario.
- Proyecto de adecuación, recuperación y construcción de andenes.
- Implementación, Recuperación, mejoramiento y dotación del espacio público en vías estructurantes y secundarias, peatonales, parques y polideportivos.
- Actualizar la nomenclatura urbana.
- Proyecto de señalización y mobiliario urbano.
- Construcción parque recreativo del barrio villas del Rosario
- Construcción polideportivo barrio Las Palmeras
- Proyecto para la creación de parques de recreación pasiva y activa en las áreas de actividad múltiple recreativa, zonas de protección y aislamiento ambiental.

**ARTÍCULO 125. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Haber ejecutado y consolidado el programa de recuperación del espacio público.
- Haber ejecutado y consolidado el programa de implementación, mejoramiento y dotación del espacio público.
- Haber ejecutado y consolidado el programa de Arborización y Ornato.
- Implementar el proyecto para la construcción de parques de recreación pasiva y activa en las áreas de actividad múltiple recreativa, zonas de protección y aislamiento ambiental.
- Generación de espacio público en las zonas libres dejadas por la reubicación, a través de la implantación de usos compatibles como parques de recreación activa y pasiva, senderos ecológicos, áreas de reforestación y equipamiento urbano.

---

**ARTÍCULO 126. ACCIONES PARA LA COMPLEMENTACIÓN, EL MEJORAMIENTO Y USO DEL EQUIPAMIENTO MUNICIPAL.** Las acciones formuladas con respecto al equipamiento, están orientadas al mantenimiento, instrumentación y unificación de lo ya existente, mediante el un aprovechamiento eficiente de los recursos.

**ARTÍCULO 127. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Estudio de factibilidad para la reubicación del proyecto para la nueva planta de sacrificio de ganado (Matadero), que deberá estar localizada fuera del perímetro urbano y tendrá que dotarse de los servicios públicos necesarios, equipos y procesos de manejo ambiental adecuados, para así poder garantizar su buen funcionamiento.
- Mantenimiento y mejoramiento de la Plaza de Mercado.
- Recuperación, remodelación y adecuación del Palacio Municipal.
- Gestionar proyecto para la dotación de mobiliario, sala de computadoras y elementos complementarios pedagógicos del colegio San Antonio.
- Elaboración de un programa para mejoramiento de infraestructura educativa y dotación pedagógica, para las escuelas y colegios urbanos.
- Mantenimiento de la Casa del Anciano.

**ARTÍCULO 128. ACCIONES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL USO DEL EQUIPAMIENTO.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Proyecto de diseño del Mini-Terminal de Transportes del Municipio.
- Proyecto de diseño del Centro de Ferias
- Proyecto de factibilidad para construcción de equipamiento hotelero.
- Proyecto de Construcción de la Estación de Bomberos y Cruz Roja.
- Proyecto para el Diseño de la Biblioteca pública y Casa de la Cultura.
- Construcción casa de la cultura y biblioteca pública.



- Dotación y adecuación de la morgue.

**ARTICULO 129. ACCIONES PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA.** Para garantizar en el futuro la adecuada localización y optimización de la vivienda, se realizará como mínimo las siguientes acciones:

**ARTÍCULO 130. ACCIONES EN EL CORTO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.** Se realizarán las siguientes acciones:

- Ampliar la cobertura de vivienda de interés social para los estratos 1 y 2 en el sector urbano.
- Dar prioridad a la consolidación de los diferentes proyectos de vivienda V.I.S., en ejecución o en proyección.
- Dictaminar los requisitos y parámetros que organicen y ordenen el desarrollo de los proyectos de vivienda V.I.S., los cuales deben incluir los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, las dimensiones y área mínima del lote tipo, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana.
- Diseñar proyectos, programas y estímulos tributarios para promover la construcción y el Mejoramiento de viviendas y demás establecimientos localizados en la zona de Consolidación Urbana.
- Gestionar recursos ante las diferentes entidades de nivel territorial competentes, para el mejoramiento integral de viviendas de estratos 1 y 2.
- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas declaradas como de alto riesgo en el mapa de Amenazas del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Formulación de proyectos para el Plan Colombia en el sector de vivienda.
- Legalización de los terrenos ejidos.
- Ejecutar proyecto para la reubicación de 12 viviendas que se encuentran en zona de amenaza por inundación del río Cunday.

- 
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos con las entidades competentes con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas.
  - Ejecución del proyecto de vivienda de interés social de la urbanización San Jorge, que tiene como fin construir 35 viviendas.

**ARTÍCULO 131. ACCIONES EN EL MEDIANO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.**

Se realizarán las siguientes acciones:

- Elaborar programa y proyecto de vivienda V.I.S., para construir 142 unidades, calculadas con base en el crecimiento poblacional para el año 2008 dentro de la Zona de desarrollo Residencial o la Zona de Consolidación Urbana, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, las dimensiones y área mínima del lote tipo, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana.
- Consolidación y transformación de las zonas de reubicación para evitar su nueva Ocupación a través de la ejecución de programas de estabilización, reforestación, recuperación de suelos y mejoramiento paisajístico en áreas libres dejadas por la reubicación.

**ARTÍCULO 132. ACCIONES EN EL LARGO PLAZO PARA DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.**

Se realizarán las siguientes acciones:

- Ejecutar un programa y proyecto de vivienda V.I.S., enmarcado en el programa de vivienda productiva con desarrollo progresivo, para construir 356 unidades calculadas con base en el crecimiento poblacional para el año 2011 dentro de la Zona de Desarrollo Residencial y la Zona de Consolidación Urbana, incluyendo los diseños de urbanismo, las áreas de cesión, las dimensiones y área mínima del lote tipo, el plan de servicios públicos, plan vial, los equipamientos colectivos, los diseños estructurales y los requisitos expuestos en la normativa urbana.
- Expedición de normas para controlar y sancionar la ocupación de áreas declaradas como de alto riesgo.
- Alcanzar una cobertura del 100% de demanda de vivienda.

---

CAPÍTULO IX

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTÍCULO 133. 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 134. ZONIFICACIÓN URBANA.** La intensidad de usos y la ocupación del suelo urbano se realiza mediante la Zonificación, teniendo en cuenta condiciones ambientales, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial, riesgos y amenazas geológicas, aptitud indicativa del terreno para la construcción, índices de ocupación. Se definen las siguientes zonas urbanas (Ver Anexo 35, Mapa de Zonificación y Usos del Suelo):

- Z A M Zona de Actividad Múltiple.
- Z C U Zona de Consolidación Urbana.
- Z R U Zona Residencial Urbana.
- Z D R Zona de Desarrollo Residencial (1 - 2 ).
- Z A M R Zona de Actividad Múltiple Recreativa.
- Z P C A Zona de Protección y Conservación Ambiental.
- Z A I Zona de Actividad Institucional.

**ARTICULO 135. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZAM).** Son aquellas donde se desarrollan simultáneamente diversas actividades comerciales, económicas, residenciales y de servicios, principalmente de cobertura municipal. Este tipo de actividades no se presentan concentradas sino que generalmente se desarrollan en diversos sectores, principalmente sobre las vías principales o estructurantes. Se caracteriza por presentar una alta concentración de actividades que generan alto impacto urbano (áreas de conflicto) y deterioro del espacio público, debido a la alta demanda que genera este tipo de actividades.

---

En esta zona se podrá permitir el uso para todo tipo de actividades comerciales sin afectar el espacio público por invasión de andenes y zonas verdes. Se debe en el corto plazo implementar programas de recuperación y buen uso del mismo e igualmente desarrollar proyectos para su dotación y amoblamiento urbano.

**ARTÍCULO 136. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCU).** Se caracteriza por presentar las mejores condiciones urbanizables. Se encuentran ubicadas en zonas desarrolladas, dotadas de servicios públicos e infraestructura vial.

El uso principal de esta zona será para vivienda, la cual puede ser compatible con usos múltiples y actividades complementarias no contaminantes. Igualmente podrá desarrollar un comercio extensivo o complementario con la vivienda popular para lo cual se destinará no menos del 30% del área neta urbanizable. Se deben manejar densidades medias y dotarse de equipamientos colectivos, zonas verdes y recreativas debidamente definidas, diseñadas y arborizadas paisajística y técnicamente.

**ARTÍCULO 137. ZONA DE RESIDENCIAL URBANA (ZRU).** Su uso predominante es el residencial con vivienda de tipo progresivo. Dentro de esta zona, solo se permitirá los usos compatibles con la vivienda y los demás usos deben ser prohibidos.

Estos terrenos en su gran mayoría son lotes ejidales, que se caracterizan por tener áreas muy grandes, bajo índice de ocupación constructivo e infraestructura de servicios públicos, por lo que se propone para algunas de estas áreas incluirlas dentro de las áreas de consolidación.

**ARTÍCULO 138. ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR).** Se determinará como Zonas de Desarrollo Residencial a amplias extensiones de terreno dentro del área urbana, que cuentan con viabilidad de servicios públicos y no presentan riesgos ni amenazas y son aptas para urbanizar y desarrollar proyectos para vivienda, con sus respectivas áreas de cesión gratuitas, destinadas al espacio público, zonas verdes, zonas de recreación y plan vial articulado a las vías existentes como se establece en la normativa propuesta.

**ARTÍCULO 139. ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR1).** Se denominan como zonas de desarrollo residencial tipo 1, a aquellas áreas sobre las cuales se desarrollarán proyectos de construcción inmediata, es decir, aquellas cuyos diseños y ejecución de la obra se proponen en el corto plazo. Su uso principal será residencial y sobre estas áreas se desarrollarán los diferentes

---

proyectos de Vivienda de Interés Social, los de vivienda progresiva y las viviendas de reubicación. Además se permitirán los usos complementarios y compatibles con la vivienda. La densidad permitida será alta, la cual será compensada con las áreas de cesión para zonas verdes, recreativas y con el plan vial según lo establecido en la normativa propuesta.

**ARTÍCULO 140. ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL (ZDR2).** Su uso principal será residencial y sobre estas áreas por sus características urbanísticas se podrán desarrollar los diferentes proyectos de Vivienda de estrato medio a corto, mediano o largo plazo. Además se permitirán los usos complementarios y compatibles con la vivienda. La densidad permitida será baja según lo establecido en la normativa propuesta.

**ARTÍCULO 141. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE RECREATIVA (ZAMR).** Se desarrollará en estas zonas la recreación activa y pasiva y los usos complementarios y compatibles con estas actividades, complementando la deficiencia de espacio público presentada en el área urbana, a través de la utilización de terrenos baldíos ubicados en diferentes sectores dejados por los procesos de urbanización en diferentes barrios y terrenos perimetrales del casco urbano.

**ARTÍCULO 142. RECREACIÓN ACTIVA O DEPORTIVA Y PASIVAS O CULTURAL.** Está compuesta por todos los equipamientos recreativos activos y demás infraestructura complementaria como parques deportivos, canchas múltiples, polideportivos y demás escenarios para recreación activa, además se permitirá desarrollar usos compatibles a estas actividades como parqueaderos, comercio menor, oficinas y toda la infraestructura necesaria para este tipo de eventos.

En cuanto a la pasiva, se desarrollan sobre estas áreas las diferentes construcciones y escenarios dentro de los cuales se desarrollarán actividades recreativas pasivas o culturales como teatro al aire libre, conciertos, exposiciones de arte, y ferias educativas, agropecuarias con su respectiva adecuación y dotación. Se incluye igualmente los usos complementarios.

**ARTÍCULO 143. ZONAS URBANAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN (ZUPC).** Se denominan zonas Urbanas de Protección y Conservación, aquellas áreas que por sus características paisajísticas, ambientales o geográficas, 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.

El uso de estas zonas será de conservación y protección y debe ser restringida la construcción. Serán destinadas solamente al uso recreativo para garantizar corrientes de agua, procesos erosivos superficiales, estabilidad del terreno y control de vertimientos de desechos. Esta zona será complementada con actividades compatibles como el recreativo, turístico de baja impacto y eco turístico.

Se ubican estas zonas sobre las áreas que presentan amenazas identificadas en el estudio de zonificación de amenazas geológicas. Ver Anexo 24, Mapa de Aptitud Urbanística. Como son las áreas protectoras de las márgenes del río Cunday a ambos lados y las quebradas La Enramada y La Cruz con 15 metros a lado y lado a partir de aguas máximas, y la zona de protección del caño del barrio Villa del Rosario con 7.50 metros a lado y lado.

**ARTÍCULO 144. ZONAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL (ZAI).** Estas zonas están definidas para el mantenimiento, conservación y reorganización espacial de uso institucional y es inminente la intervención para su actualización y cumplimiento del NSR-98.

## CAPÍTULO X

### REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO

**ARTICULO 145. REGLAMENTOS E INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO.** Para el buen aprovechamiento del área urbana se debe regular su uso y ocupación, clasificando las actividades a desarrollar y dando prioridad mediante la clasificación de los usos en: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso Prohibido.

1. **Uso Principal:** Es aquel señalado como predominante y establece el carácter asignado a las diferentes zonas urbanas.
2. **Uso Compatible:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal, no ocasiona peligro a la salud, seguridad, y tranquilidad pública.
3. **Uso Condicionado o Restringido:** Es aquel cuyo funcionamiento dentro de una zona con uso principal, esta supeditado a tratamiento.
4. **Uso Prohibido:** Es aquel incompatible con el uso principal de una zona o unidad, con características socioeconómicas de los suelos, con los propósitos

---

de preservación ambiental, de planificación o que presentan riesgos graves de tipo ecológico y/o social.

**ARTICULO 146. CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO.** La asignación de los usos permitidos en el área reglamentada se establecen de la siguiente forma:

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

**ARTICULO 147. REGULACIÓN DE LOS USOS SEGÚN LA ZONA.** Los usos permitidos estarán regulados, de acuerdo a la zona en que se localice el predio.

- Los usos institucionales deben cumplir con las normas vigentes a escala nacional o departamental sobre la materia: salud, educación, seguridad, recreación, abastecimiento, transporte, estos proyectos deben ser estudiados por al oficina de planeación Municipal.
- Para adelantar intervenciones mayores en inmuebles o construirlos con usos institucionales, deben tener estudio previo aprobado por planeación municipal, del impacto Urbanístico sobre el sector en que se localizan o localizarían y acogerse a las normas generales y específicas de la zona.
- Los usos relacionados con el abastecimiento y el transporte además deben obtener el visto bueno de la oficina de planeación previa presentación del estudio de impacto ambiental y urbanístico sobre el sector en que se localizan (matadero, Centro de acopio, terminal de transporte de carga y pasajeros, plaza de mercado.

- 
- Cualquier uso permitido que cause molestias a los vecinos por ruidos como música a alto volumen, olores, basuras o que funcione contraviniendo las normas establecidas, debe ser denunciado por la ciudadanía ante la administración municipal quien tomara las medidas correctivas del caso.

**ARTICULO 148. AUTORIZACIONES DE USO Y FUNCIONAMIENTO.** Para obtener licencia de funcionamiento se debe cumplir ante la oficina de Planeación Municipal los siguientes requisitos:

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

**ARTICULO 149. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS.** Esta clarificación se realiza con base en impacto que pueda generar el tipo de servicio a prestar:

**ARTÍCULO 150. USO COMERCIAL DE GRUPO 1.** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda, no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicio de consumo domestico requeridos por la comunidad residente de un sector.

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



---

**ARTÍCULO 151. USO COMERCIAL DE GRUPO 2 .** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico aunque no requieren de la especialización total de la edificación en que se localizan corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas por la comunidad de una zona urbana es decir aun área mayor al sector.

- Local comercial con artículos manufacturados como: telas confecciones, calzado, artículos de cuero, musicales, ópticas, librerías, fotografía, galerías, joyerías, platerías, ferreterías electrodomésticos, muebles y artículos para el hogar.
- Oficinas de profesionales, consultorios y estudios especializados de sistemas.
- Venta de servicios como: agencia de viajes aseguradoras, centro de capacitación, tipografías.
- Actividad financiera como. Sucursales y agencias bancarias, cajas de ahorro y corporaciones de ahorro y vivienda.
- Recreación como: Juegos Electrónicos, Billares, salones eventos sociales y clubes sociales.
- Actividad hotelera como hospedajes, apartahoteles y hoteles.
- Supermercados, salas de exhibición y ventas de materiales de construcción salas de velación y ventas de ataúdes.

**ARTÍCULO 152. USO COMERCIAL DE GRUPO 3.** En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen gran impacto ambiental y urbanístico y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios mediante oferta concentrada de los mismos.

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

- Bares, tabernas, discotecas, servicios automotores (reparación, lavado de vehículos, atención en carcamos)

- Moteles y casas de lenocinio, estaciones de gasolina, venta de maquinaria pesada y partes automotrices.

**ARTÍCULO 153. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

- a. **Area tipo 1:** En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.
- b. **Area tipo 2:** En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano que se citará en artículos posteriores 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.
- c. **Área tipo 3:** En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo.

**ARTÍCULO 154. 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 155. 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 156. 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 uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

## **CAPÍTULO XI**

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

**ARTICULO 157. DESARROLLOS URBANÍSTICOS.** Todos los desarrollos urbanísticos deben ser propuestos en la zona residencial de consolidación urbana, con un loteo mínimo de 72,00 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 158. PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS V.I.S.** El procedimiento de urbanización para la V.I.S. se llevara de acorde con la necesidad inmediata de solucionar la demanda actual, para lo cual en la Zona de Consolidación Urbana.

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

**ARTICULO 159. PROCEDIMIENTOS PARA LOTEEO.** El proceso de desenglobe de un terreno se realizara teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**a. Tamaño del Lote:**

- El tamaño mínimo de lote para vivienda de Interés Social es de 6 m. frente x 12 m. de fondo (72 m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para vivienda progresiva o popular es de 7 m. de frente x 20 m. de Fondo (140m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para vivienda Bifamiliar es de 8 m. de frente X 20 m. de Fondo (160m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para edificación de 3 pisos 9 m. de frente x 20 m. de fondo (190m<sup>2</sup>).
- El tamaño mínimo de lote para urbanización es de 1.000 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 160. NORMAS URBANAS PARA PROYECTOS.** Todos los proyectos a construir dentro del área urbana deben incluir en sus diseños la normativa correspondiente a: Densidad, Índices de Ocupación y el Índice de Construcción.

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

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

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

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

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

- Lote de vivienda de interés Social: índice máximo de ocupación 63 m<sup>2</sup>.
- Lote de vivienda progresiva o popular: índice máximo de ocupación 100 m<sup>2</sup>.
- Lote de vivienda Bifamiliar: Índice máximo de ocupación 115 m<sup>2</sup>.
- Lote de edificación de 3 pisos: Índice máximo de ocupación 125 m<sup>2</sup>.
- Lotes para Urbanizar: índice máximo de construcción 60% del lote.

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

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

- Vivienda de interés social el índice máximo de construcción será de 130 m<sup>2</sup>.
- Vivienda progresiva o popular indica máximo de construcción 205 m<sup>2</sup>.
- Vivienda Bifamiliar índice máximo de construcción 240 m<sup>2</sup>, edificaciones hasta tres pisos 380 M2

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

**n. Servidumbres:** En ningún caso se permiten las servidumbres de vista sobre predios vecinos a menos de 3 metros de lindero. Se considera que causa

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

88

servidumbre cualquier tipo de vano para ventilación o iluminación que este por encima del muro medianero el cual no puede tener mas de 3 metros de altura.

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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO XII**

**NORMAS TÉCNICAS GENERALES PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTICULO 161. REQUISITO DE CUMPLIMIENTO.** Las normas técnicas de diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones

---

**GRUPO CONSULTOR E.O.T. MUNICIPIO DE CUNDAY**



que se proyecten en la cabecera municipal del municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del permiso o licencia de construcción.

**ARTÍCULO 162. MAMPOSTERÍA.** El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el Municipio y a la vez ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a la Ley 400 de 1997 y al Decreto 33 de 1998 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismoresistente).

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

**ARTÍCULO 163. 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 164. REGLAMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA PARA CIMENTACIONES.**

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

Ancho:	0.60 m.
Altura:	0.40 m.

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

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

Ancho: 0.30 m.  
Altura: 0.30 m.

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

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

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

- Dimensiones mínimas:

Ancho: espesor del sobrecimiento o del muro.  
Altura: 0.20 m.

- Armadura mínima:

Cuatro varillas de 3/8 “  
Flejes de 1/4 “ cada 0.20 m.

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

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

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

**2. Espesores mínimos:**

- Igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.

- 
- Igual a 2 veces el espesor del muro soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.
  - Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 metros, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.
  - La porción del sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:
    - Revoque con mortero que incluya impermeabilizante integral.
    - Aplicación de recubrimiento bituminoso.
    - Revoque con mortero de muy buena calidad, según las recomendaciones.

#### **ARTÍCULO 165. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE MUROS.**

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

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

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

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

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

- Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.
- El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1: 3.

- 
- La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.
  - Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cm., aproximadamente.
  - La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible en ángulo recto.

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

El dintel tendrá las siguientes características:

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

#### **ARTÍCULO 166. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.**

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

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

**b. Materiales:**

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

---

**c. Dimensiones mínimas:**

- Ancho: espesor del muro.
- Altura: 0.20 m.
- Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros perimetrales, sean o no de carga.
- Las armaduras de vigas que se interceptan deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0.40 m. incluyendo un gancho a 90° de 0.10 m.

**d. Columnas de amarre:**

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

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

**a. Materiales:**

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

**b. Dimensiones mínimas:**

- Paralela al muro: 0.20 m.
- Perpendiculares al muro: Espesor del muro.
- Se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.

- 
- La armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre superior, así como con las vigas intermedias con las cuales se intercepta.
  - En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90°.
  - El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de construidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

**ARTÍCULO 167. PISOS.** Todo piso en el primer nivel deberá estar debidamente impermeabilizado y construido sobre terreno firme y adecuadamente compactado.

**ARTÍCULO 168. ENTREPISOS.** Podrán construirse en madera, prefabricados de concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 169. TECHOS.** La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que el producirá un temblor en dirección perpendicular a su plano.

**ARTÍCULO 170. ILUMINACION Y VENTILACION.** Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón, comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal.

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

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

**ARTÍCULO 171. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES.** la altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.40 m.; la altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.60 m..

### **CAPÍTULO XIII**

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

**ARTÍCULO 172. NORMAS BASICAS A SEGUIR.** Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de Fontanería.

**ARTÍCULO 173. REDES DE AGUA POTABLE.** Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

**ARTÍCULO 174. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

---

**ARTÍCULO 175. 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 176. CONCESIÓN DE AGUAS.** De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional del Tolima, CORTOLIMA, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

**ARTÍCULO 177. TUBERÍAS DE AGUA POTABLE Y DE DESAGÜE.** Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas residuales. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente ni inferior a 25 cm. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cm.

**ARTÍCULO 178. ELEMENTOS ESTRUCTURALES.** Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo - resistentes, Decreto 1400 de 1984.

**ARTÍCULO 179. SISTEMA DE DESAGÜE.** Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al mismo en el plazo y en las condiciones que señale las Empresas Públicas Municipales.

**ARTÍCULO 180. SOLUCIONES LOCALES DE ALCANTARILLADO.** Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 181. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS DESAGÜES.** Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a



menos de un metro de distancia de los muros del edificio y de los linderos del terreno.

**ARTÍCULO 182. CRUCE DE TUBERÍAS.** Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cm., entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

**ARTÍCULO 183. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS RAMALES DE DESAGÜE.** Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45°. La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1%. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cm. ( 3”), la pendiente mínima de estos será de 2%.

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

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

**ARTÍCULO 184. RELLENO DE ZANJAS.** No se procederá al relleno de las zanjias mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

**ARTÍCULO 185. DESCOLE DE ALCANTARILLADO PÚBLICO.** El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

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

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

#### **ARTÍCULO 186. 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 187. APARATOS DE FONTANERÍA.** El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionales al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación:

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 188. 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 189. NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.** Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento del Tolima, deben cumplir con los requisitos establecidos por ELECTROLIMA. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

**ARTÍCULO 190. RESPONSABILIDADES EN LAS INSTALACIONES.** La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor. La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por ELECTROLIMA, a cuenta del interesado.

---

**ARTÍCULO 191. 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 XIV**

### **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**ARTÍCULO 192. 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 193. DE LAS LICENCIAS.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- Copia de recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los

---

inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

- La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejara constancia en el acto que resuelva la licencia.

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

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

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

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

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

**k. Transito de normas de construcción sismorresistentes:** Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

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

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

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

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

---

manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

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

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

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

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

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



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

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

## **CAPÍTULO XV**

### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 194. INICIACIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.** La persona natural o jurídica que inicie o realice una urbanización o construcción, así como reforme u ordene la demolición de la totalidad o parte de una edificación existente, sin el respectivo permiso o licencia, será sancionada de acuerdo a las disposiciones del Decreto 0525 de 1982 o Código Departamental de Policía, TÍTULO VI, Capítulo XIII.

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

**ARTÍCULO 195. DEBERES QUE IMPLICA LA EXPEDICIÓN DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El permiso o licencia de construcción implica para el beneficiario la obligación de efectuar los trabajos de conformidad con las disposiciones que contienen las normas del presente acuerdo. En consecuencia, cualquier violación a estas normas se considera como desconocimiento del permiso otorgado y será sancionada de conformidad al artículo 125 del Decreto 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía), sin perjuicio de que se aplique además las disposiciones específicas que en caso contiene el Capítulo XIII del Libro I del Código Departamental de Policía.

**ARTÍCULO 196. ACTOS ILEGALES DE LOS PROFESIONALES.** Los actos de los profesionales de la ingeniería o la arquitectura que violen las normas contenidas en el presente Acuerdo serán sancionados, previa motivación por parte

---

de la Secretaría de Planeación Municipal o de la dependencia que haga sus veces de la siguiente manera:

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

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

**ARTÍCULO 197. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS.** Los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan las 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 198. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES SOBRE COLECTORES.** A partir de la sanción del presente Acuerdo, no podrá construirse sobre colectores por considerarse estos como parte del espacio público. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ampliarse y solamente se autorizarán reparaciones menores para mantenimiento, en caso de ser necesario. En caso de remodelaciones o de nuevas construcciones, la distancia mínima del eje del colector será entre 10 y 15 metros, dependiendo del radio del colector, la pendiente y otros criterios técnicos que defina la Secretaría de Planeación Municipal.

---

**ARTÍCULO 199. CONSTRUCCIÓN DE ANDENES.** El constructor de cualquier vivienda individual o en urbanización deberá construir el andén respectivo de acuerdo con las especificaciones dadas por la oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 200. AREAS DE CESIONES.** Toda urbanización que se adelante, cederá al municipio a título gratuito y mediante escritura pública el 30 % del área bruta del lote, con destino a espacio público. Esta área no podrá ser en terrenos inundables, inestables geológicamente o con pendientes mayores del 30%. Las urbanizaciones en predios de menor extensión al anotado, en zonas consolidadas, de expansión o por consolidación en la zona urbana, pagarán en dinero en compensación el equivalente a esta área, según tarifas que fije para ello la administración municipal.

## **CAPÍTULO XVI**

### **PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 201. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.** Son instancias de gestión del Plan:

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

**ARTÍCULO 202. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.** Es instancia de participación el Consejo Municipal de Planeación, que podrá ser ampliado con las personas que a juicio del Alcalde puedan hacerlo.

---

**ARTÍCULO 203. LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

**ARTÍCULO 204. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

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

**ARTÍCULO 205. 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 206. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**ARTÍCULO 207. 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 208. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.** Todo urbanizador o constructor está obligado a observar los siguientes aspectos:

- Los propietarios pueden proponer a la Secretaría de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Secretaría de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de las vías.
- Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
- Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

110

---

entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORTOLIMA, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

- Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas del presente Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación.
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional del Tolima (CORTOLIMA), sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 209. 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 cualesquiera 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 210. SANCIONES.** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal mensual y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

---

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 211. 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 212. FIRMAS DE RESOLUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.** Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Secretario o Director de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 213. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION.** El Consejo Municipal determinará y reglamentará, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.



---

**ARTÍCULO 214. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS OCUPADOS DE HECHO.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTÍCULO 215. DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS.** El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTÍCULO 216. 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 217. EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL TIEMPO AUTORIZADO.** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio; en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

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

---

**ARTÍCULO 218. 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 219. COMUNICACIÓN DE MEDIDAS A LAS EMPRESAS PÚBLICAS.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTÍCULO 220. 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 221. AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED.** Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse solo en primeros pisos.

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

**ARTÍCULO 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 urbano.

---

Igualmente se prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

**ARTÍCULO 223. PARASOLES O MARQUESINAS.** Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles, 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. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** Corresponde a la Alcaldía Municipal de Cunday, 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 Area de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.
- Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.
- Aplicar las sanciones urbanísticas que determine el presente Acuerdo y la Ley, según el tipo de contravención efectuada en el Area de Conservación, en las áreas de influencia y en los inmuebles de Valor Cultural.

**ARTÍCULO 226. FACULTADES ESPECIALES.** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ALCALDÍA MUNICIPAL CUNDAY - TOLIMA**

116

---

**ARTÍCULO 227. VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga expresamente las disposiciones que le son contrarias.

Expedido en el Municipio de Cunday a los      del mes de      de 2002.

**PRESIDENTE**  
CONSEJO MUNICIPAL DE CUNDAY

**VICEPRESIDENTE**  
CONSEJO MUNICIPAL DE CUNDAY

**SECRETARIO**  
CONSEJO MUNICIPAL DE CUNDAY