

MUNICIPIO DE MARSELLA

ALCALDIA MUNICIPAL

DECRETO No. 032 de 19 de julio 2.000

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MARSELLA**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE MARSELLA RISARALDA en uso de las facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas en el artículo 26 de la ley 388 de 1.997 y artículo 29 del decreto 879 de 1.998 y

CONSIDERANDO

Que el ejecutivo Municipal ,con fecha 4 de mayo de 2.000, presentó ante el Honorable Concejo el proyecto de Acuerdo contentivo del Plan de Ordenamiento Territorial con sus correspondientes soportes.

Que para efectos de dar cumplimiento a las fechas límites establecidas por la Ley para la adopción y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial , fue necesario a través del Decreto No. 027 del 20 de junio de 2.000 convocar al Honorable Concejo Municipal a sesiones extraordinarias del 21 al 30 de junio de 2.000.

Que vencida la fecha limite del 30 de junio de 2.000 para la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial por parte del Honorable Concejo Municipal, este no fue adoptado.

Que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 388 de 1.997, reglamentado por el artículo 29 del Decreto 879 de 1.998, vencidos los terminos allí establecidos sin que el Concejo Municipal o distrital adopte el Plan ,el Alcalde podrá adoptarlo mediante Decreto.

Que a la fecha no solo ha vencido el termino de sesenta (60) dias contados a partir de la presentación del proyecto de acuerdo ,sino el termino máximo establecido en la Ley para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

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

Que la Ley 99 de 1993 Art. 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.

Que 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.

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

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

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

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 o medios 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, 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 la zona suburbana y otras zonas relacionadas, 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 agrario, 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.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Adóptase el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Marsella, consignado en el presente decreto. Hacen parte integral del mismo los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.

<p style="text-align: center;">PRIMERA PARTE</p> <p style="text-align: center;">ASPECTOS GENERALES</p>
--

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS 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. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, que articulan y dinamizan el Plan de Desarrollo y los distintos planes sectoriales.

ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS DEL PLAN BÁSICO 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:

- a. Contribuir a mejorar las condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal, y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Definir criterios y orientar los procesos de la ocupación del suelo urbano y rural de acuerdo con la oferta ambiental y las demandas de la población tanto para los aspectos productivos como para la oferta de servicios.
- c. Ayudar a la preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad social y cultural.
- d. Propender por el desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural en su contexto regional.
- e. Contribuir al desarrollo humano sostenible y a la ampliación de las oportunidades y posibilidades de la población al derecho fundamental a un ambiente sano y productivo.
- f. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- g. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- h. Prever el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- i. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con sus necesidades y la ubicación regional del municipio

- j. Identificar la infraestructura para ejecutar el modelo de desarrollo propuesto por el municipio.
- k. Velar por la calidad del espacio público, definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
- l. Evitar los asentamientos humanos en zonas de alto riesgo y establecer planes de manejo para las áreas sometidas a amenazas naturales.
- m. Estimular la ocupación y uso ordenado y racional de las áreas no desarrolladas dentro de la zona urbana y en la zona rural.
- n. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

ARTÍCULO 6. ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Para lograr la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal de Marsella tendrá en cuenta por lo menos las siguientes estrategias:

- a. Planificar la adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo municipal.
- b. Fortalecer y continuar el proceso de planeación y ordenamiento territorial como parte integral de todo el sistema de planificación y desarrollo municipal.
- c. Diseño y aplicación de instrumentos normativos, administrativos y fiscales para la ejecución de las políticas del Plan de Ordenamiento y el logro de los objetivos propuestos.
- d. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.
- e. Concertar con todos los actores sociales la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- f. Fortalecer las instancias de participación social, especialmente a través del Consejo Territorial de Planeación, de organizaciones de productores y de otras formas de organización de la comunidad para contribuir a la ejecución del plan, a su evaluación y ajustes.

ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales

instrumentos de planificación del 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 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 Plan

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

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, tiempo que corresponderá como mínimo a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales; 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 administraciones municipales 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 un período constitucional 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 respectivo plan.

Si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

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

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal, la cual suministrará 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 Plan 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 Plan de Ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

PARÁGRAFO 2. El Programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo 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 Plan Básico 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
- Un representante del Consejo de 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 Risaralda CARDER

ARTÍCULO 13. VIGENCIA. El Plan Básico 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 Marsella son los siguientes (Ordenanza N° 035 de 28 de Noviembre 1975 de la Asamblea Departamental del Risaralda):

- a. Con el Departamento de Caldas: con los municipios de Chinchiná y Belalcázar.
- b. Con el municipio de Santa Rosa de Cabal: partiendo de la desembocadura de la quebrada Palo Negro en el río San Francisco, lugar de concurso de los municipios de Marsella, Santa Rosa de Cabal y el departamento de Caldas; se sigue por el río San Francisco aguas arriba hasta la desembocadura de la quebrada de Miracampo, lugar de concurso de los municipios de Santa Rosa de Cabal, Dosquebradas y Marsella.
- c. Con el municipio de Dosquebradas: partiendo del Alto de El Nudo sobre el cerro del mismo nombre, lugar de concurso de los municipios de Marsella, Dosquebradas y Pereira, se desciende por este cerro en dirección sur este (SE) hasta encontrar el camino de Las Hortensias en el sitio del mismo nombre y junto al nacimiento de la quebrada Miracampo, por esta quebrada hasta su desembocadura en el río San Francisco, lugar de concurso de los municipios de Marsella, Santa Rosa de Cabal y Dosquebradas.

- d. Con el municipio de Pereira: partiendo de la desembocadura del río Otún en el río Cauca, lugar de concurso de los municipios de Marsella, La Virginia y Pereira; se sigue por el río Otún aguas arriba hasta encontrar la confluencia de la quebrada de Combia con el río Otún; de aquí línea recta en dirección oriental (O) hasta encontrar la confluencia de la quebrada de Samaria con la quebrada El Guayabo (amojonando esta línea recta con dos mojones). Se sigue por la quebrada Guayabo hasta donde le cae el filo de la escalera; por esta dirección sur – este (SE) hasta llegar al alto de La Escalera; continuando por este mismo filo en dirección noreste (NE) hasta llegar a la carretera Pereira – Marsella, atravesando ésta y continuando por todo el filo o divorcio de aguas en dirección noreste (NE) pasando por el sitio de San Roque hasta llegar al Alto de El Castillo; por este mismo divorcio de aguas en dirección general oriental (O) hasta llegar a la carretera (ramal que conduce a Marsella) en el sitio denominado la Convención; de éste sitio se continúa por el divorcio de aguas en dirección general sureste (SE) hasta llegar al Alto de El Nudo sobre el cerro del mismo nombre, lugar de concurso de los municipios de Marsella, Dosquebradas y Pereira.
- e. Con el municipio de La Virginia

Partiendo de la desembocadura de la quebrada Los Tarros en el río Cauca, lugar de concurso de los municipios de La Virginia, Marsella y el departamento de Caldas; se sigue por el río Cauca aguas arriba hasta la desembocadura del río Otún, lugar de concurso de los municipios de La Virginia, Marsella y Pereira.

ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio del Municipio de Marsella se clasifica en suelo urbano, suelo suburbano y suelo rural. El suelo urbano y el suelo rural se zonifican de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente (ver mapa).

ARTÍCULO 16. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Plan de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Hacen parte de esta categoría tanto las zonas con procesos de urbanización incompletos, las comprendidas en áreas consolidadas con edificación, como aquellas que se define como zona de consolidación urbana con procesos de urbanización actualmente en proceso.

El área que conforma el suelo urbano está delimitada por perímetro respectivo; los centros poblados de los corregimientos definirán su perímetro en un lapso no mayor de un año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

ARTÍCULO 17. PERÍMETRO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal de Marsella se encuentra delimitado por el perímetro cuyos límites se establecen a continuación (ver mapa de perímetro urbano; Acuerdo municipal No.084 de diciembre 23 de 1993):

Partiendo del punto número 1, situado en la carrera 1, en proyecto calle 10, frente a los linderos en la parte sur de los predios No. 01.00.102.001 del municipio y se continúa en dirección este dicho lindero y luego en la dirección norte hasta encontrar el lindero en la parte Este del predio No. 01.00.102.008 de la Nación, situado fuera del perímetro urbano, se sigue por linderos Noreste con predios número 01.00.102.010 de propiedad de Duque Echeverry Alberto, fuera del perímetro urbano, se sigue bordeando el lindero hacia el norte con los predios número 01.00.102.012 de Betancurt de Pérez Maria del Socorro ,predio número 01.00.102.019 de Castaño Ramirez Octavio de Jesus y el predio No. 01.00.102.109 en trámite. Punto número dos. Se sigue bordeando los linderos hacia el norte con los predios No. 01. 102.025 de la Junta de Beneficencia del Hospital, predio No. 01.00.102.030 en trámite, predio No. 01.00.102. 031 de Escobar Valencia Carlos Hernándo, predio No. 01. 00.102.041 de Meneses Morales Mario, hasta encontrar el punto N0. 3 que está ubicado en el vértice del predio No. 01.00.102. 043 de Gomez María del Carmen. Se sigue bordeando en dirección sureste con predio No. 01.00.102.044 de Betancurt Gómez Aleyda, hasta encontrar el punto No.4. Se sigue bordeando en dirección sur, los linderos del predio No. 01.00.11102.049 de Echeverry García Gerardo , predio No. 01.00.102.057 de Valencia Giraldo Hernan David,, continuando por los linderos sentido suroeste hasta encontrar el punto cinco, cruce carretera vía San Francisco y la entrada a El Paraíso. Allí se continúa bordeando el lindero hacia el sur con el predio No. 01.00.102.077 de Velásquez Agudelo Horacio, predio No. 01.00.102.080 de Hacienda La Oriental. Se continúa por este lindero hacia el este hasta encontrarse con la quebrada el Socavón. Se continúa por la quebrada el Socavón aguas arriba hasta encontrarse con los linderos del predio No.01.00.102.096 de Ramírez de Restrepo Maria Isabel su parte sur hasta encontrarnos con el cruce de la carretera que va para la vereda El Rayo, se sigue bordeando hacia el sur los linderos del predio No.01.00.102.092 de propiedad de Duque Echeverry Jaime , cruzando la quebrada San Joaquín se sigue bordeando hacia el sur los linderos del predio número 01.00.102.099 de propiedad de Botero Restrepo Jairo hasta encontrarnos el punto de partida número 1, carrera 1 en proyecto calle 10 que conduce a la vereda Las Tazas.

ARTÍCULO 18. SUELO SUBURBANO. Son las áreas dentro del suelo rural en las cuales se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Dentro de estas áreas se

incluyen las correspondientes a los corredores interurbanos; el municipio establecerá las regulaciones complementarias para impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual debe contar con la infraestructura de espacio público, infraestructura vial, redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo. En el municipio de Marsella el suelo suburbano está delimitado por los corredores viales de la vía zona urbana – Siracusa – Milochenta (Vía Panorama) definida en una franja de 50 metros al lado y lado del eje de la vía, y la vía Parque , Pereira – Marsella definida en una franja de 100 metros a lado y lado del eje de la vía de la carretera que de la cabecera Municipal conduce a Pereira.

ARTÍCULO 19. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales (Ver mapa). Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y la zona urbana.

CAPÍTULO III

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 20. CORREGIMIENTO 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 Marsella se organiza en la zona rural en un corregimiento y 33 veredas, a44sí (ver mapa veredal):

MUNICIPIO DE MARSELLA
DIVISIÓN VEREDAL

ALTO CAUCA
LA MIRANDA
LA NUBIA
ZURRUMBO
SINAI
MIRACAMPO
EL RAYO
LA CEJA
LA ARGENTINA
CARACAS
EL GUAYABO
ESTACIÓN PEREIRA
EL KIOSKO
BUENAVISTA
LA POPA
EL NIVEL
LA ORIENTAL
LA LINDA
LAS TAZAS
BELTRAN

COROZAL
CANTADELICIA
LA ARMENIA
LA PALMA
MANGABONITA
VALENCIA
EL PAJUI
SAN ANDRÉS
SAN CARLOS
ALTAMIRA
MILOCHENTA
EL NUDO
SANJOSE

El corregimiento del Alto Cauca está integrado por las siguientes veredas: El Kiosko, El Pajui, La Miranda, Buenavista y parte de la Armenia.

ARTÍCULO 21. PERÍMETRO DEL CORREGIMIENTO DEL ALTO CAUCA. Por el occidente desde la desembocadura de la quebrada la Mica en el río Cauca, aguas abajo donde desemboca el río San Francisco en el río Cauca. Por el oriente desde la desembocadura del río San Francisco en el Cauca aguas arriba por el San Francisco hasta la desembocadura de la quebrada Alegrías. Por el sur desde la desembocadura de la quebrada Alegrías aguas arriba hasta su nacimiento y de allí en línea recta al nacimiento de la quebrada la Mica y por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en el río Cauca.

ARTICULO 22. PERÍMETRO DE LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO. La administración municipal definirá en un lapso no mayor de un año el perímetro de la cabecera del Corregimiento.

ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE CORREGIMIENTOS :

Para la creación de un nuevo corregimiento se deben cumplir todos los siguientes requisitos:

- a. Debe estar conformado al menos por quince (15) veredas.
- b. Contar con el visto bueno de al menos cabecera del corregimiento del Alto Cauca.
el 50% de la población mayor de edad de las veredas que aspiran a conformar el nuevo corregimiento.
- c. Contar con un asentamiento sede del nuevo corregimiento con un mínimo de doscientas (200) viviendas nucleadas y una población no inferior a mil habitantes.
- d. La sede nucleada debe contar al menos con buena accesibilidad vial y con una infraestructura mínima de: servicios de agua, alcantarillado y energía; servicio de salud; escuela y establecimientos comerciales que garanticen el abastecimiento a sus pobladores.
- e. Las veredas del nuevo corregimiento deben contar con una población total mínima de 5.000 habitantes

ARTÍCULO 24: REQUISITOS PARA LA CREACIÓN DE VEREDAS. Para la creación de una nueva vereda se debe 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 doscientas (200) hectáreas.
- c. La(s) vereda(s) de la(s) que se desengloba (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 25. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se declaran como áreas de manejo especial las siguientes: Parque Regional Natural Alto de El Nudo, Parque Municipal La Nona, las franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas; relictos de bosque secundario, guaduales y rastros; las zonas de amenazas y riesgos y los corredores paisajísticos y ambientales.

ARTÍCULO 26. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. En las áreas de manejo especial se tendrán los siguientes usos del suelo:

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO
Parque Regional Natural Alto de El Nudo	Conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección	Turismo ecológico, investigación, educación ambiental. Construcción de casetas para la prestación de estos servicios	Cualquier otro uso
Parque Municipal Natural La Nona	Bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales.. con especies nativas y exóticas	Turismo ecológico, educación ambiental, vivienda rural dispersa, loteos no menores a 5 ha., equipamientos colectivos de escala local	Implantación de vivienda concentrada; infraestructura y equipamientos de escala regional; actividades productivas incompatibles con el uso principal; ganadería intensiva

(Continúa)

Bosque protector	Franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas y nacimientos	Prácticas silvoforestales y agroforestales	Cualquier otro uso
Turismo ecológico y agroturismo, actividades silvoforestales	Corredores paisajísticos y ambientales	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección, ventas de comestible, surtidores de agua)	Cualquier otro uso
Conservación y protección	Relictos de bosque secundario, guaduales y rastrojo	Reforestación	Cualquier otro uso

ARTÍCULO 27. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.

Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación:

A. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE ORIGEN NATURAL EN LA ZONA URBANA

Sectores:

Barrio La Aurora - sector antiguo camino al Alto Cauca se ubican viviendas en un filo de un talud subvertical de 6 metros de alto limitado por la parte superior por la carretera al Alto Cauca y en la pata por la carretera que conduce a la parte baja de la quebrada la Aurora donde se presentan desprendimientos y huellas de derrumbes. Este talud hace parte de la corona de un antiguo deslizamiento de grandes dimensiones. Se requiere estabilizar el talud y reubicar las viviendas más próximas al talud incluyendo las viviendas localizadas sobre el colector - Sector Aurora I – En la parte baja el problema álgido es el nivel freático alto que se manifiesta por los manantiales que surgen de los taludes en invierno y por la saturación permanente del piso. En el patio de algunas casas se forman nacimientos. Se requiere reubicar dos viviendas en esta parte baja. En la parte alta de la quebrada la Aurora muy cerca de su cauce se encuentra otro cordón de viviendas recostadas a un talud de 3 a 6 metros de altura. Se requiere reubicar las viviendas que se encuentran recostadas al talud en su parte más alta y estabilización del talud.

Sector del antiguo matadero que presenta suelos con proceso de socavación de orillas de la quebrada La Aurora y represamientos por movimientos de masa aguas

arriba; el uso inadecuado del suelo contribuye con su inestabilidad aguas arriba del sector lo que origina una aceleración de los movimientos de masa en el futuro.

Sector Quebrada El Chiflón donde se dan deslizamientos intermedios por el gradiente hidráulico, por la presión de poros asociados a aguas subterráneas y aceleración del proceso por construcción de llenos a mitad de ladera para urbanizar; presencia de cárcava debido a la ruptura de la red de alcantarillado de la zona.

Sector San Luis donde se presentan deslizamientos rotacionales que puede tener una inestabilidad potencial; se presentan movimientos de masa entre el Polideportivo y la Finca La Isabela y un deslizamiento activo; no es aconsejable para uso urbano .

Sectores de llenos hidráulicos no controlados en la Avenida Villa Rica, Barrio Simón Bolívar, noroeste de la Plaza Principal en la parte urbana con problemas de inestabilidad, de aguas subterráneas y fugas de las redes de acueducto y alcantarillado; ocasionan deterioro de estructuras construidas sobre ellos.

En los sectores del Barrio Sucre, en su parte alta, en el extremo sur oriental del Estadio y en el sector occidental del Jardín Botánico se presentan desprendimientos y taludes subverticales.

Sector del Estadio, es urgente la construcción de un muro de contención y la empradización del talud , la estabilización de 4 viviendas y la reubicación de una vivienda.

Sector occidental del Jardín Botánico ,se recomienda la construcción del muro de contención para todas las casas ,además de la adecuación geométrica de este talud y de obras para garantizar el manejo de aguas , tambien es recomendable no permitir la construcción de otras viviendas en la parte alta ya que su peso aquí aumentaría peligrosamente . Se requiere la estabilización prioritaria de 2 viviendas.

Barrio Estrada, sector salida a Buenos Aires .Se requiere reubicar las viviendas localizadas al margen de la quebrada el chiflón .

Barrio la Pista – sector frente al cementerio . Reubicación de las viviendas que se encuentran localizadas al margen de la vía carrera 15 en una zona inestable de llenos.

Salida a la vereda el Rayo - sector los tanques , se ubican viviendas sobre un talud que limita con la vía al Rayo y en su parte posterior existe otro talud que en su parte alta se localiza la vía de acceso a los tanques.

Sector Barrio Bolívar calle 17 en el lado de manzana del centro de ACOPIO se encuentran localizadas tres viviendas que en sus partes traseras limitan con un talud subvertical que conforma la vertiente de la quebrada el socavón ;Se encuentra una vivienda en la zona de pendiente más fuerte en la parte lateral de un antiguo

deslizamiento . En todo el talud se presentan surcos desprendimientos continuos ayudados además por el mal uso del suelo, en la quebrada es evidente el proceso de socavación de orillas .Es necesario reubicar dos viviendas.

- Amenaza por inundaciones y avalanchas

Zonas de alto riesgo y susceptibilidad al represamiento por las quebradas El Socavón, El Chiflón, La Aurora y La Liberia.

Hacen parte de este Plan la recomendaciones dadas en el Estudio ZONIFICACION GEOLOGICO- GEOTECNICA DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO. Realizado por la Universidad Nacional de Antioquia – Facultad de Minas junio de 2.000.

B. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS DE ORIGEN NATURAL EN LA ZONA RURAL

Zonas afectadas por fallas en la carretera Chinchiná con potenciales movimientos de masa; las zonas de los alineamientos de las quebradas La Oriental y El Paraíso; las zonas desestabilizadas de la Quebrada El Socavón y las zonas de los deslizamientos de quebradas.

Zonas de procesos activos con deslizamientos de diferentes tamaños que afectan principalmente la zona de El Paraíso, La Oriental y El Sinaí y la Socavación de orillas de quebradas

Vereda Miracampo se presenta una terraceta y un movimiento de masa aproximadamente de 60 metros.

Vereda San Andrés (antes de la escuela) se presenta un movimiento de masa que arrastró la banca de la vía y erosión por escorrentía.

Vereda El Rayo un movimiento de masa de gran magnitud debido a aguas residuales y de escorrentía está afectando la vía; en la finca Cajones se da un movimiento de masa por sobresaturación a pesar de contar con buena cobertura vegetal.

Vereda El Rayo, finca El Laurel, reptación progresiva sobre la ladera con presencia de grietas en la banca de la vía, erosión progresiva y desestabilización del talud.

Vereda El Zurrumbo presenta deslizamientos en la zona por donde recorre la red de distribución del acueducto.

Vereda La Armenia presenta problemas erosivos debido a la explotación de una cantera de material de construcción; por esto también se presentan problemas en límites del municipio con Pereira en El Nudo.

Vereda Valencia se presenta una remoción de masa por escorrentía en la finca La Pedrera.

Vereda Las Tazas existe un hundimiento.

Vereda San Luis – vía Caracas se presenta un movimiento de masa que afecta la banca de la vía. Presenta pendiente mayor del 100% y socavación de orillas en una quebrada. Se presenta un hundimiento con un ancho aproximado de 10 metros.

Sector La Floresta (entre el Zurrumbo y Ventiaderos) localizado a 30 metros arriba en la vía que conduce a Pereira presenta socavación de orillas y afectación del viaducto de conducción del acueducto para el área urbana. Reactivación de movimiento de masa que afecta la banca de la vía y áreas aledañas (una vivienda); presenta pendiente mayor del 100%.

Vereda Estación Pereira por socavación lateral que ejerce el río Otún unos doscientos metros antes de su desembocadura; afecta la escuela y tres viviendas, que requieren ser reubicadas.

Vereda Corozal (finca La Divisa), presencia de movimientos de masa sobre la margen derecha de la vía, con afectación de viviendas y deterioro de la vía.

Vereda La Argentina (finca El Higuerón), presenta movimiento de masa con afectación de viviendas y de la vía.

En la vía Las Tazas – Alto Bonito – La Nubia (finca La Morenita) se presenta reactivación de antiguo movimiento de masa de gran magnitud con presencia de grietas y embombamiento del suelo. También se presentan asentamientos diferenciales producidos por niveles freáticos muy superficiales.

Entre Marsella y El Trébol la vía es inestable, incluyendo antigua balastera; se encuentran procesos erosivos considerables.

En la vía Pereira - Marsella (kilómetro 24-400) se presenta hundimiento de la vía ocasionado por un deslizamiento en su fase preliminar, ocasionado principalmente por una fuga de la tubería del acueducto y por infiltración de aguas desde la ladera contigua.

En la vía Pereira - Marsella (kilómetro 25-100) se presentan deslizamientos en talud ocasionados principalmente por infiltración de aguas por fugas en la tubería de conducción del acueducto para el área urbana de Marsella.

En el resguardo Suratena se presenta un deslizamiento lo cual es necesario reubicar 6 familias .

En el Corregimiento Alto Cauca acceso a la vereda Buenavista salida para el sector

Alaska se presenta un asentamiento de 7 metros en su parte más profunda .Se requiere reubicar 4 viviendas.

- Amenaza por inundaciones y avalanchas

La zona de mayor susceptibilidad a represamientos se encuentra localizada en algunos trayectos de las quebradas La Mica, Las Tazas, El Guayabo, El Rayado, La Nona, zonas inundables en las márgenes del Río Cauca (al norte y al sur del municipio) y San Francisco en el sector la pedrera.

Las áreas de inundación se localizan sobre la llanura aluvial del Río San Francisco, a la vez se presenta alto riesgo en las zonas de El Salado y en la finca El Diamante, donde se ubican viviendas y puentes en el valle de inundación del río.

ARTÍCULO 28. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbana como rural, serán los siguientes:

- a) Uso principal: construcción de obras civiles de protección y prácticas forestales para recuperación y estabilización
- b) Uso complementario: equipamientos para recreación activa y pasiva, cuando sea adecuado por las condiciones del suelo.
- c) Uso prohibido: todos los demás

CAPÍTULO V SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 29. 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 el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTÍCULO 30. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal esta conformado por las vías secundarias, terciarias, férreas y paisajísticas.

1- Vía secundaria. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a estas, la vía que comunica al casco urbano con el municipio de Pereira, en un tramo de 29 kms. la cual se encuentra totalmente pavimentada y la vía que comunica el casco urbano con el municipio de Chinchiná en un tramo de 6.5 kms. hasta el Río San Francisco, en límites con ese municipio; en la actualidad se encuentra pavimentada parcialmente.

1. Vía Terciaria o local: Es la vía vehicular que comunica el casco urbano del municipio con las veredas y centros poblados rurales.

2. Vía férrea: es la vía trazada entre la Estación Pereira - Estación Beltrán - La Miranda y que comunica con los municipios de Arauca (Caldas) y La Virginia (Risaralda).

4. Vía paisajística: es la vía que por su localización y recorrido permite el disfrute del paisaje cercano y lejano de alta calidad ambiental y en algunos casos permite la comunicación entre sitios de interés turístico. En el municipio se definen las siguientes vías paisajísticas: Estación Pereira - Beltrán, Marsella - Beltrán, Alto de la Escalera - La Convención, Alto cauca - Siracusa - Milochenta., San vicente (sector el deleite) ,Camino peatonal y Cultural colonos de antioquia , Vía Panorama Pereira - Marsella, Chinchiná – Marsella.

ARTÍCULO 31. ESPECIFICACIONES VIALES. La rectificación, mejoramiento y pavimentación de cualquiera de los tipos de vías antes anotados deberá conservar las siguientes especificaciones:

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
Secundaria	El que defina la secretaría de Obras Públicas Departamentales o la entidad nacional competente.	A partir del borde externo de la cuneta o berma, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, se dejará un retiro de por lo menos 5 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.
Terciaria	- En la optimización de dichas vías el ancho	A partir del borde externo de la cuneta, no se	- Pendientes no mayores al 40%

	<p>mínimo de la calzada será de 4 metros</p> <p>- Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.</p>	<p>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.</p>	
Férrea	<p>El que defina Ferrovías o la entidad competente</p>	<p>- No podrán ejecutarse a una distancia de menos de 20 metros, a partir del eje de la vía, obras como excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras, edificaciones ni depósitos de combustibles e inflamables.</p> <p>- En la franja del corredor férreo no podrán plantarse árboles a una distancia menor de 12 metros del eje de la vía.</p> <p>- Los usos, retiros, tráfico y señalización sobre esta vía se regirán por la normatividad vigente (Ley 76/20, Decreto Presidencial 1075/54, Ley 146/63)</p>	<p>Las que defina Ferrovías o la entidad competente.</p>
Paisajística	<p>- En la optimización de dichas vías el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros</p> <p>- Se dotarán de cunetas para el manejo de aguas de escorrentía y lluvias.</p> <p>- En los casos donde las condiciones del terreno lo permitan, deberá dotarse de berma</p>	<p>A partir del borde externo de la berma o de la cuneta, cuando aquella no exista, no se permitirán nuevas construcciones de edificaciones sobre taludes con pendientes mayores al 40%; en lotes cuya pendiente sea menor del 40%, en la vía Alto cauca – Siracusa – Milochenta – San Vicente (sector el deleite) se dejará un retiro de por lo menos 10 metros a partir del eje de la vía y en la vía Parque Pereira– Marsella y vía Chinchiná – Marsella se dejará un retiro de 15 metros del eje de la</p>	<p>Dotación de señalización vial y de información general</p> <p>Construcción de miradores y senderos</p> <p>Arborización y revegetalización en zonas aledañas inmediatas a la vía.</p>

vía. Para la construcción de nuevas edificaciones. Dicha franja podrá destinarse a zona verde o parqueadero.

Características de las edificaciones localizadas a partir de la franja : altura máxima de dos pisos o 6.5 metros de altura densidad máxima cinco viviendas por hectárea, lote mínimo de 2.000metros² , longitud máximo de frente de construcción sobre la vía 25 metros, distancia mínima entre edificaciones sobre la vía: 70 metros. Y en la vía Beltran- Marsella se dejará un retiro del eje de la vía de 5 metros .

ARTÍCULO 32. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS. Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente a su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 33. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES. Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra

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

ARTÍCULO 34. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente las instalaciones en todo el municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y obtener la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 35. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

ARTÍCULO 36. ACCIONES EN SERVICIOS PÚBLICOS. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de agua potable el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ◆ Adquisición de predios en la Reserva Forestal La Nona.
- ◆ Estudio del sistema urbano de conducción desde la bocatoma hasta la planta de tratamiento.
- ◆ Promover el uso racional del agua potable mediante: control de pérdidas en la red, instalación de medidores y realización de campañas educativas
- ◆ Mantenimiento adecuado de la planta de tratamiento del acueducto
- ◆ Control a la expansión urbana por fuera del perímetro sanitario.
- ◆ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.

MEDIANO PLAZO:

- ◆ Actualización del Plan maestro de acueducto.
- ◆ Mantenimiento de las redes urbanas de conducción.

ARTÍCULO 37: ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de alcantarillado el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO

- ◆ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.
- ◆ Construcción de redes en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.

MEDIANO PLAZO:

- ◆ Construcción de redes en zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.

- ◆ Actualización del Plan maestro de alcantarillado.

- ◆ Construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales del alcantarillado urbano
- ◆ Darle un tratamiento adecuado a las aguas residuales del hospital y el matadero municipal.

LARGO PLAZO:

Separar los colectores de aguas residuales de los de aguas lluvias.

ARTÍCULO 38: ACCIONES EN SERVICIO DE ASEO. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ◆ Fortalecer el plan de manejo y recolección de residuos sólidos en la cabecera municipal.
- ◆ Fortalecer el plan de manejo integral de residuos sólidos (separación, recolección, reciclaje y reuso) y extenderlo a todas las zonas pobladas del municipio.
- ◆ Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos

ARTÍCULO 39: PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. La administración municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar los planes de expansión de los servicios de electrificación, telecomunicaciones y de la prestación del servicio de gas domiciliario.

ARTÍCULO 40. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), y, en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

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

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

ARTÍCULO 41. 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 42. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS 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:

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA CABECERA MUNICIPAL

	Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas	
I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales
	Elementos artificiales	
	Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.	
		1. Tramo urbano y margen de protección de las quebradas El Socavón, El Chiflón, La Liberia, El Matadero.
		2. Colectores de aguas residuales
		3. Alcantarillas tramo urbano
		1. Jardín Botánico

II. ELEMENTOS
 CONSTITUTIVOS
 ARTIFICIALES O
 CONSTRUIDOS

- | | |
|---|---|
| <p>Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Areas de parqueo en parque de La Pola 2. Area de localización de vendedores ambulantes y estacionarios 3. Vías vehiculares 4. Caminos peatonales 5. Puente vehicular y peatonales 6. Reductores de velocidad vial 7. Sardineles 8. Separador Avenida 9. Esquinas |
| <p>Areas articuladoras del espacio público y de encuentro</p> | <ol style="list-style-type: none"> 10. Parque de La Pola 11. Canchas múltiples 12. Estadio municipal 13. Coliseo Municipal 14. Atrio templo 15. Parques 16. Cancha auxiliar de fútbol 17. Parque infantil Polideportivo 18. Andenes y escalinatas 19. Murales |
| <p>Areas para la preservación y conservación de las obras de interés público</p> | <ol style="list-style-type: none"> 20. Templo 21. Antigua Casa Cural 22. Antigua Sede Administrativa Municipal |
| <p>Areas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística</p> | <ol style="list-style-type: none"> 23. Antejardines barrios 24. Fachadas de inmuebles de patrimonio arquitectónico. 25. Jardín botánico 26. Vegetación de los parques Bolívar, Fundadores |
| <p>Componentes de la vegetación natural e intervenida</p> | <ol style="list-style-type: none"> 27. Céspedes de zonas verdes 28. Matorrales y taludes de zonas de reubicación y de alto riesgo |

III. ELEMENTOS
 COMPLEMENTARIOS

Componentes del amoblamiento urbano

29. Luminarias peatonales y vehiculares
30. Bancas en parques
31. Materas parque principal
32. Canecas para recolección de basura
33. Hidrantes y válvulas
34. Teléfonos públicos
35. Escultura Simón Bolívar,
36. Juegos infantiles Carros confiteros
37. Muebles de emboladores en el Parque de Bolívar
38. Canecas para reciclar las basuras
39. Barandas y pasamanos
40. Sirenas (bomberos)
41. Señalización vial y predial
42. Vallas informativas municipales
43. Postes de servicios públicos

**MUNICIPIO DE MARSELLA
 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO
 EN LA ZONA RURAL**

I. ELEMENTOS
 CONSTITUTIVOS
 NATURALES

- | | |
|---|--|
| <p>Areas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas</p> | <p>1. Parque Municipal Natural La Nona
 2. Parque Regional Natural Alto de El Nudo</p> |
| <p>Areas para la conservación y preservación del sistema hídrico</p> | <p>1. Alto de Piñales
 2. Márgenes de protección de ríos, quebradas y nacimientos de agua
 3. Áreas ocupadas por las redes de acueductos rurales y s infraestructura
 4. Colectores en las zonas rurales</p> |
| <p>Elementos naturales</p> | |
| <p>Elementos artificiales</p> | |
| <p>Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.</p> | <p>1. Corredores paisajísticos:</p> |

II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS	Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	<ol style="list-style-type: none"> 2. Andenes y escalinatas 3. Área de localización de vendedores ambulantes y estacionarios 4. Vías vehiculares, peatonales, caminos y servidumbres 5. Puentes vehiculares y peatonales 6. Reductores de velocidad vial 7. Sardineles 8. Esquinas
ARTIFICIALES CONSTRUIDOS	O Areas articuladoras del espacio público y de encuentro	<ol style="list-style-type: none"> 9. Parques 10. Canchas múltiples y de fútbol
	Areas para la preservación y conservación de las obras de interés público	<ol style="list-style-type: none"> 11. Murales artísticos y obras de arte 12. Inmuebles de patrimonio arquitectónico –Capilla del Alto Cauca , Estación del Ferrocarril Vereda Estación Pereira.
III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Areas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística	
	Componentes de la vegetación natural e intervenida	<ol style="list-style-type: none"> 1. Relictos boscosos (guadua, guaduilla, bambú y caña brava) 2. Luminarias peatonales y vehiculares 3. Bancas en parques 4. Materas en parques 5. Canecas para recolección de basura
	Componentes del amoblamiento rural	<ol style="list-style-type: none"> 6. Hidrantes y válvulas 7. Teléfonos públicos 8. Juegos infantiles 9. Carros confiteros 10. Canecas para reciclar las basuras 11. Barandas y pasamanos 12. Señalización vial y predial 13. Vallas informativas municipales

ARTÍCULO 43 DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Plan 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.

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 (bomberos, policía, Cruz Roja, 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 44. 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 Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 45. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Plan 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 46. 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 Plan de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

PARAGRAFO. Toda nueva urbanización y todo nuevo equipamiento colectivo deberá diseñar espacios adecuados de parqueo público ; un parqueadero por cada dos unidades de vivienda en estrato tres o superior; 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 47. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

Esta autorización no generará derecho 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 48. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES: 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 Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 49 . 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 50: 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 la Ley 472 de 1.998. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

ARTÍCULO 51. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. La competencia para la expedición de licencias para ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 52. 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 53. 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:

- Conservación del Parque de la Pola y preservación de la plaza principal mediante la recuperación del espacio público y control a su uso indebido (vendedores, establecimientos comerciales y vehículos).
- En las nuevas áreas de consolidación y expansión urbana el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 8 m² como mínimo.
- Incentivar fiscalmente la construcción de bodegas, talleres, parqueaderos, con el fin de descongestionar las vías de acceso del sector comercial.
- Control a la ubicación de los vendedores ambulantes y relocalización de los vendedores estacionarios.
- Desmonte paulatino de la postiería de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que se concerten para la renovación de las mismas. En las nuevas urbanizaciones toda la conducción de esta clase de servicios debe de ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.
- Fortalecer la Secretaría de Planeación para el cumplimiento de la normatividad sobre espacio público antes anotado.

ARTÍCULO 54. 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 55. 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 56. 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 Plan de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 57. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL En el corto plazo, el municipio deberá realizar las siguientes acciones para garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social:

A. EN LA ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA:

- Continuar con el apoyo y asesoría por parte de la Administración Municipal a los programas de vivienda de interés social: Buenos Aires, Porvenir y Bellavista, entre otros.
- Incorporación de planes de viviendas de interés social en la zona de consolidación en un mediano plazo.
- Destinar no menos del 30% del área bruta de la zona de consolidación urbana a programas de vivienda de interés social.

B. EN OTRAS ZONAS URBANAS:

- Continuación del apoyo por parte de la Administración Municipal en la ejecución de los planes de vivienda de interés social actualmente iniciados en otras zonas del área urbana siempre y cuando cumplan con los criterios definidos en el Plan de Ordenamiento.

C. REUBICACIÓN DE VIVIENDA DE ZONAS DE ALTO RIESGO

- 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 Plan.
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos de entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.
- Adquisición de un lote de terreno por parte de la Administración Municipal en la zona de consolidación para adelantar programas de reubicación y de construcción de viviendas de interés social. El Municipio construirá las redes de servicios públicos para estos lotes.

D. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:

- Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de las viviendas en los siguientes barrios: Bolívar ,La Aurora, Matadero, Estrada y futuros planes 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.

ARTÍCULO 58. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO.

Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

- Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG's.
- Monitoreo de las zonas definidas como de alto riesgo y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del SISBEN. Generación de base de datos y sistema de información georreferenciado para vivienda de interés social.
- Apoyo al fortalecimiento de la organización comunitaria para auto gestión de programas
- Coordinación con las entidades y organismos de reconstrucción para la obtención de recursos dirigidos a la reubicación de vivienda.

ARTÍCULO 59. DESARROLLO DE LA ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA. La Administración Municipal deberá realizar las gestiones adecuadas para que la ocupación de la zona de consolidación urbana se realice atendiendo las pautas de establecidas para dicha zona.

ARTÍCULO 60. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA. Para desarrollar las orientaciones establecidas en este Plan de Ordenamiento acerca de los programas de vivienda de interés social, se fortalecerá la capacidad institucional del Fondo Municipal de Vivienda.

<p style="text-align: center;">TERCERA PARTE</p> <p style="text-align: center;">COMPONENTE RURAL</p>
--

CAPÍTULO VII
CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 61. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL: El suelo rural del municipio de Marsella se clasifica en las siguientes zonas: de manejo especial, de producción agrícola, pecuaria, forestal, minera y turística.

ARTÍCULO 62 . USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA. En la zona agrícola mecanizada se permiten cultivos transitorios como el sorgo, la soya y el maíz; sistemas silvopastoriles y agroforestales; cítricos, yuca, papaya, plátano y agroindustria para la producción de concentrados.

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

En estas zonas se podrá, en forma complementaria, construir obras civiles para equipamientos colectivos y servicios públicos, vivienda y dotación para actividades recreativas y turísticas.

ARTÍCULO 63. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. En esta zona se deben conservar los relictos de bosque existentes y especies afines (bambú, guadilla y caña brava); el uso recomendable es bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales.

ARTÍCULO 64. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVO PASTORIL. En estas áreas que se convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- En los diferentes cultivos y pastos se deben establecer modelos agroforestales siempre que las condiciones agroecológicas lo permitan.
- Se deben conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia .
- En los bosques naturales existentes no se podrá realizar aprovechamiento forestal con tala rala.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para la anterior actividad.
- En las microcuencas de abastecimientos de acueducto rurales deben ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad de aguas , se deben implementar practicas como el beneficio ecologico del café .Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las microcuencas con cobertura vegetal natural.
- En las áreas de influencia de los nacimientos de agua 30 metros se permitirán cultivos semilimpios y arreglos agroforestales , no se permiten practicas de carácter intensivo . Por lo tanto los sistemas productivos deben contemplar la implementación , de barreras vivas aplicación de abonos verdes , abonos orgánicos utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca

- , mediante técnicas como el compostaje y la lombricultura, supresión de la aplicación de agroquímicos establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua .
- Evitar prácticas que en cultivos limpios favorezcan en deterioro en los suelos por efectos de la erosión y condicionar la labranza mínima en el establecimiento de cultivos limpios para pendientes superiores al 100%.

ARTICULO 65. USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE PRODUCCIÓN PECUARIA. En la zona localizada en áreas pendientes en las llanuras aluviales entre los ríos Cauca y San Francisco, son suelos bien drenados profundos localizados entre los 900 y 1.300 m.s.n.m. Se debe tener una carga animal adecuada para no deteriorar el suelo; se permiten cultivos silvopastoriles, cultivos densos y semilimpios. En las áreas con pendientes superiores al 50% se recomienda la implantación de bosque productor. Esta zona se complementa con un uso turístico y forestal. Restringir el uso de hervidas en potreros que están en el área de influencia o fuentes de agua .

ARTÍCULO 66. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se desarrollará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Su explotación debe realizarse en sitios que no generen impactos negativos de alta magnitud.
- b) El aprovechamiento de material de arrastre se realizará en forma mecanizada solamente en las terrazas aluviales amplias.
- c) La extracción manual o artesanal sólo se permitirá en áreas donde los ríos aporten material de arrastre como islas, bancos y playas, y su profundización máxima será de cinco metros; las áreas de acopio no podrán ser ubicadas en las zonas de protección forestal y se generarán acciones para reubicar los existentes.
- d) No se realizarán actividades de explotación de materiales de arrastre en zonas ubicadas por encima de las bocatomas de acueductos ni antes de 200 metros de infraestructuras civiles ni en los casos urbanos.
- e) No se arrojarán los materiales estériles y colas en zonas de pendientes fuertes, quebradas, ríos y drenajes.
- f) Para la extracción de materiales de construcción, de cantera, no se podrá hacer explotación por volcamiento ni generar taludes mayores de 10 metros; no pueden estar localizadas en zonas de nacimiento, áreas de recarga de acuíferos, bosques naturales ni áreas urbanas.

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

ARTÍCULO 67. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL. Los predios rurales destinados a programas de reforma agraria no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incora como Unidad Agrícola Familiar - UAF , se exceptúan los siguientes casos:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal, distinto a la explotación agrícola.
- Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como UAF, conforme a la definición establecida previamente (Ley 160 de 1994, artículo 45)
- Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

Las parcelaciones rurales en predios que no se destinan a reforma, deberán tener en cuenta, por lo menos las siguientes pautas:

- La construcción de vivienda en cualquier área de la zona rural responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable), ya sea definido en el Plan de Ordenamiento o por estudios y disposiciones posteriores de la Autoridad Ambiental ,para construcción de vivienda campesina aislada se requiere un lote de 200 metros cuadrados y para construcción de vivienda concentrada en los centros poblados para casos de reubicación se requiere un lote mínimo por vivienda de 80 metros cuadrados
- Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas Municipales de Servicios Públicos o verter esas aguas a tanques sépticos cuya construcción estará definido por criterios técnicos de la autoridad ambiental.
- No se permitirán construcciones de viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos (guadales, bambú, guadilla, caña brava) salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.

- Toda vivienda deberá contar con una adecuada disposición final de residuos sólidos.
- Toda vivienda deberá ceñirse en las normas de construcción a lo establecido en los códigos sismo resistentes y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o geomorfológico.
- Toda vivienda y edificación rural, aislada o concentrada, deberá respetar los aislamientos hacia las vías, línea férrea, cuerpos de agua y demás zonas de protección establecidas en este Acuerdo.
- Los planes de vivienda rural concentrada, definido como el conjunto de viviendas mayor de cinco unidades en todas las etapas en que dicho plan pueda construirse, además de someterse a los anteriores criterios ambientales, deberá disponer de los siguientes aspectos:
 - El urbanizador construirá por su cuenta la vía de acceso desde cualquier tipo de vía del municipio, considerando las condiciones de estabilidad y pendientes definidas por la Oficina de Planeación Municipal.
 - El urbanizador construirá y dotará de servicios públicos a la totalidad de las viviendas; estos servicios deberán ser aprobados por la Empresa Municipal de Servicios Públicos.
 - La Autoridad Ambiental exigirá al urbanizador los estudios ambientales necesario para garantizar la estabilidad de las obras y la sostenibilidad de los recursos demandados por la población de dicha urbanización, especialmente el recurso hídrico.
 - En las zonas definidas como suburbanas, corredor formado sobre la vía de acceso desde el municipio de Pereira y el corredor paisajístico Siracusa – Milochenta, tendrán una densidad máxima de cinco viviendas por hectárea lote mínimo de 2.000 metros ².

CUARTA PARTE

COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO VIII SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 68 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: eje

vial estructurante, eje vial secundario, eje vial local y vía peatonal (ver mapa vial urbano).

ARTÍCULO 69. EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Está definido en la siguiente forma:

Avenida Villa Rica en todo su recorrido urbano desde la entrada del municipio de Pereira hasta la salida al corregimiento del Alto Cauca, la calle 10 desde la Avenida Villa Rica hasta la carrera 8ª, la carrera 8ª entre calles 9 y 10, la calle 9 desde la carrera 8ª hasta su empalme con la Avenida Villa Rica en la carrera 12, la calle 8 entre carreras 9ª y 14, la prolongación de la calle 8 desde la Avenida Villa Rica y su salida a la vereda Valencia en todo su tramo urbano, las carreras 9ª y 10ª entre la Avenida Villa Rica y la calle 10, la carrera 12 desde la Avenida Villa Rica y la vía de salida a Chinchiná en todo su tramo urbano, la calle 10 desde la entrada del Alto Cauca hasta la carrera 9ª.

ARTÍCULO 70. EJE VIAL SECUNDARIO. Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; puede soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo. Está definido de la siguiente forma: carrera 14 entre calles 5 y 9 , carrera 11 en toda su longitud, calle 11 en toda su longitud, carrera 13 entre calles 5 y 11 , calle 5 desde la carrera 13 y su salida a Cantadelicia.

ARTÍCULO 71. VÍAS TERCIARIAS O LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 72. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo:

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
	- Eje vial estructurante Avenida Villa Rica: andén 1.50 m.; zona verde 1.00 m.; calzada 6.40 m.; zona	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; no	- Pendientes no mayores al 25% - Grueso del pavimento y del concreto según

	verde 1.00 m.; andén 1.50 m.	existirán voladizos sobre zonas verdes.	necesidades de volumen de tráfico - Redes subterráneas de todos los servicios públicos
Eje vial estructurante	En los demás ejes viales estructurantes definidos, se conservará el ancho de la vía entre paramentos en su punto más amplio actual.	Las nuevas edificaciones o remodelaciones se ajustarán al paramento de la edificación que actualmente presente el mayor retiro a partir del eje de la vía.	
Secundaria	Eje vial secundario: andén 1.20 m.; zona verde 1.00 m.; calzada 6.00 m.; zona verde 1.00 m.; andén 1.20 m	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms.	
Terciaria local	Vía local: andén 1.00 m., zona verde 1.50 m., calzada 6.00 m. andén 1.00 m., zona verde 1.50 m	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms	

ARTÍCULO 73. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 74. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

ARTÍCULO 75. CESIONES EN VIAS EXISTENTES. La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 76. VÍAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de consolidación urbana, deberá preverse la articulación a las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y favorecer la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

ARTÍCULO 77. 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.

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

ARTÍCULO 78. 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 79. 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:

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

PARAGRAFO 1- Todas las empresas de transporte de pasajeros, ya sean de carácter intermunicipal o interveredal, tendrán su centro de operaciones en el terminal de transporte tanto para el inicio de los recorridos de los vehiculos afiliados como para la terminación del mismo a la llegada a la cabecera municipal. Ninguna empresa de transporte de pasajeros podrá realizar sus operaciones de iniciada o terminación del recorrido de sus vehículos afiliados por fuera de la terminal de transporte.

ARTÍCULO 80. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

CAPÍTULO IX ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 81. 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 82. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas (ver mapa)

- a. Zona central de actividad múltiple
- b. Zona residencial
- c. Zona de consolidación Urbana
- d. Zona de conservación ambiental y paisajístico.
- e. Zonas urbanas de conservación y protección.
- f. Zonas urbana de desarrollo .
- g. Zonas natural de protección ambiental urbana
- h. Zonas de Riesgo

ARTÍCULO 83. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

3.1. Zona central de actividad múltiple (ZCAM)

Es la zona en la cual se presenta un uso simultáneo por diversas actividades económicas, residenciales y de servicios principalmente de cobertura municipal. Se caracteriza por presentar una alta concentración de estas actividades y demanda del espacio urbano para nuevas de ellas. Muchas de las actividades aquí desarrolladas generan un alto impacto urbano y deterioro del espacio público.

Esta zona está comprendida entre las siguientes vías: las que definen el marco del parque principal y la zona delimitada por la calles 8 y 10 entre carreras 8 y 13. A mas largo plazo esta zona podrá expandirse sin afectar el patrimonio arquitectónico declarado y siempre que se doten de espacios públicos adecuados.

3.2. Zona residencial (ZR)

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

Esta zona está comprendida entre la zona central de actividad múltiple y el resto de las zonas definidas para el área urbana.

3.3. Zona de consolidación urbana (Z1)

Es la parte del suelo urbano que presenta las mejores condiciones ambientales para ser urbanizada y para la dotación y construcción de infraestructura (Sector Aurora – La Beneficencia).

Esta zona está delimitada así: al norte limita con el perímetro urbano en el área de conservación y vigilancia; al occidente por la carretera al Alto Cauca, al sur por la quebrada El Matadero y al oriente por la carretera a Cantadelicia. Su área se estima en 15 has. El uso de esta zona será principalmente para vivienda tanto de interés social para lo cual se destinará no menos del 40% del área neta urbanizable. Deberá dotarse de equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las normas que se establezcan.

3.4. Zona de conservación ambiental y paisajístico (Z2)

Comprendida por el norte por la carretera al Alto Cauca, por el occidente por el vía Milochenta al casco urbano, por el sur con la carrera 12 y el parque de El Bosque y por el nororiente por la carretera la Alto Cauca

El uso de esta zona será de conservación y protección, complementada con actividades compatibles como el recreativo, turístico de bajo impacto y ecoturístico.

3.5. Zonas urbanas de conservación y protección

(Z3). Comprendida entre la carrera once, la parte posterior de la escuela Juan José Rondón y la carretera al Barrio Buenos Aires.

(Z5). Localizada en el oriente del área urbana entre la vía de acceso a Marsella, la carretera que comunica con el municipio de Chinchiná y el límite oriental de la zona urbana consolidada.

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

3.6. Zona urbana de desarrollo institucional (Z4)

Comprendida entre la carretera a Pereira, la quebrada que pasa por el instituto Agrícola y los límites del perímetro urbano. El uso principal de esta zona será institucional de carácter educativo y recreativo. Tendrá así mismo un área de protección en el sector occidental de la zona.

3.7. Zona natural de protección ambiental urbana (Z PAU)

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

Las márgenes de 15 metros a lado y lado en los tramos urbanos de las quebradas Socavón, El Chiflón, la Liberia, la Aurora y el Matadero

- Las zonas que presentan riesgos por movimientos de masa o inundación o por riesgo sísmico y los taludes respectivos ya definidas en el numeral 1.2. de este componente.
- Las franjas de protección de cinco metros a ambos lados de los colectores de las quebradas Socavón, El Chiflón, la Liberia, La Aurora y el Matadero
- Los corredores paisajísticos (Siracusa – Milochenta) y turísticos urbanos.

3.8. Zonas de riesgo (Z de R)

Son las áreas declaradas como zonas de riesgo .(ver plano Zonas de riesgo)

CAPÍTULO X REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 84. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 85. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

ARTÍCULO 86. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se define de la siguiente forma:

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

ARTÍCULO 87. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

- A Impacto ambiental
 - A1 Contaminación por ruido
 - A2 Contaminación por olores
 - A3 Vibraciones
 - A4 Contaminación por residuos atmosféricos
 - A5 Contaminación por residuos líquidos
 - A6 Inflamabilidad
 - A7 Consumo de servicios públicos

- B Impacto urbano
- B1 Ocupación sobre calzada
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial

C Impacto social

- C1 Molestias socio - psicológicas causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 88. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

- Centro administrativo municipal o Alcaldía.
- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede del cuerpo de bomberos
- Cruz Roja
- Sede de la Defensa Civil

- Sede de la cárcel.

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

- Educación
- Salud
- Cultura
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

- Plaza de mercado
- Centro de acopio
- Matadero
- Terminal de transporte
- Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

ARTÍCULO 89. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

- Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales. Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.
- Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales. Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.
- Grupo 3: Comercio y prestación de servicios de alta peligrosidad. Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, o potencialmente explosivos incompatibles con el uso residencial por el peligro que representan.

ARTÍCULO 90. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL

- Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.
- Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible con restricción. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida
- Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible. Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y / o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

Grupo 4: Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

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

PARAGRAFO. Dentro del perímetro urbano no se permitirán los establecimientos destinados a la industria extractiva. Los establecimientos de esta categoría que actualmente se encuentren dentro del perímetro, tendrán un plazo de un año contado a partir de la sanción del presente acuerdo para su relocalización por fuera de él. No se renovarán las licencias respectivas a partir de esa fecha.

ARTÍCULO 91. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

- a. La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.
- b. La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio.
- c. Multifamiliar puntual, edificio de dos o más apartamentos implantado en un lote independiente.
- d. Multifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

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

ARTÍCULO 92. ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- Tipo 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

- Tipo 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- Tipo 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 93. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

Area tipo 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.

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.

Área tipo 3: En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo.

ARTÍCULO 94. 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 95. 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 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 96. 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 DE USOS POR ZONA

ARTÍCULO 97. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

1. USOS PERMITIDOS.

- Uso institucional: grupos 1,2. (Ver Artículo 88).
- Uso comercial y servicios: grupos 1 y 2. (Ver Artículo 89)
- Uso Industrial: grupo 1 (Ver Artículo 90).
- Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.

2. USOS PROHIBIDOS.

- Uso institucional: Grupo 3
- Uso comercial: Grupo 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

3. ACCESO A LA RED VÍAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

5. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

- Frente mínimo: 8.00 mts. de ancho.
- Área mínima: 200 m².
- Subdivisión de vivienda ya construida: la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se abstendrá de adelantar cualquier registro cuando se subdividan

viviendas ya construidas y que alguna de las viviendas resultantes de la nueva división tenga por lo menos alguna de las siguientes características: I) ser menor de 80 mtrs², II) no estar dotada de alguno de los servicios públicos básicos con medidores independientes y aprobados por la respectiva entidad, III) presentar problemas de insalubridad por humedades , tuberías o falta de aireación e iluminación de habitaciones, IV) cuando presente riesgo por alto deterioro de la vivienda o de alguno de sus elementos estructurales (columnas, muros portantes, cimientos o cubierta) o se encuentre en zona de riesgo.

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

Paramentos y retiros: se conservará las pautas establecidas en los perfiles de vías según el artículo 72 del presente decreto. Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la Secretaría de Planeación Municipal.

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

Balcones:

a. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

Andenes: El andén deberá construirse con igual pendiente y paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso.

6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (mts.)

Distancia (mts.)

De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	4.50

Aislamientos laterales: no se exigirán para edificaciones continuas. Si se presentan aislamientos entre edificaciones, ésta deberá seguir las dimensiones establecidas en los aislamientos posteriores.

7: IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.

Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares no se autorizarán en la zona.

8. ÍNDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

Las áreas no construidas por concepto de aislamiento posterior y / o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de tres pisos 9,00 mts. sobre el andén

10. ASPECTO EXTERIOR.

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

11. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos localizados en el marco de la plaza principal que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la Secretaría de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No

obstante, aún considerando el espacio ocupado por los asientos separados de la mesa siempre se deberá dejar como mínimo 1.5 metros de ancho de andén libre entre el paramento de la edificación y las mesas. No se podrá ocupar el espacio de fachada de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento. Planeación Municipal exigirá al establecimiento la demarcación de la línea con pintura del área libre de andén que siempre deberá dejar para la libre circulación de los peatones.

12. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

- Uso comercial grupo 1: en las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.50 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina, dentro de la edificación.
- Uso comercial grupo 2 y uso industrial grupos 1 y 2: además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts², deben reservar una zona adecuada para maniobra y parqueo al interior del lote.
- Uso residencial: toda nueva edificación deberá disponer en su interior de un espacio mínimo de 2.30 metros por 4.5 metros destinados a parqueadero por cada vivienda.

ARTÍCULO 98. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.):

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son --

- Uso institucional: Grupos 1 y 2; grupo 3 con restricciones (Ver artículo 88)
- Uso comercial y servicios: Grupo 1; Grupos 2 y 3 con restricciones y localizados sobre ejes viales estructurantes o secundarios. (Ver artículo 89).
- Uso industrial: Grupo 1; Grupo 2 con restricciones a lo largo de las vías arterias y secundarias del sistema vial (Ver artículo 90)
- Uso residencial: en todas sus modalidades.

2. **USOS PROHIBIDOS.**

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso fabril e industrial: Grupos 3 y 4.
- Uso comercial: grupo 3

3. ACCESO A LA RED VIAL.

- Uso residencial: Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 3.00 m de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 mts.
- Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular.
- Todo establecimiento comercial del grupo 2 e industrial de los grupos 2 y 3 deberán tener un acceso directo a una vía vehicular

4, CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

- Frente mínimo: 6.00 mts.
- Área mínima: 60.00 m².

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts. por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 mts.

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.

a. Vías locales.

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

PARAGRAFO.. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.

Voladizos:

Sobre anden: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.70 mt
- b. Ancho máximo: 0.60 mts.
Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.40 mts.
- b. Ancho máxima: 0.80 mts.

Balcones: Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.

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

Ejes estructurantes.

Paramentos y retiros. Se regirá por los perfiles viales establecidos en el artículo 74 de este acuerdo.

Voladizos: En las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura mínima: 2.60 metros.
- b. Ancho máximo: 0.600 metros.
- c. Longitud: máxima libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

Cerramientos: El antejardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.

Aislamientos posteriores: Se exigirá aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 mts para edificaciones no mayores de 6 metros de altura; para edificaciones entre 6 y 9 metros de altura el retiro posterior será mínimo de 4 metros.

Aislamientos laterales: Para edificaciones continuas no se exigirán.

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.

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

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

Altura (mts.)	A. (mts)	B. (mts.)
Hasta 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	7.00	5.50

8. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Edificaciones puntuales: libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.

Urbanizaciones o conjuntos: 60%. Las áreas de cesión por concepto de vías y espacio público deben sumar por lo menos el 40 % del área neta del lote.

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

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima será de 3 pisos corrientes o 9.00 metros a lo largo de las vías urbanas.

10. ASPECTO EXTERIOR.

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

11. ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.

Los proyectos que se desarrollan bajo las modalidades de urbanización, parcelación o conjunto, deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes del numeral 8 antes citado, un espacio de 2.30 mts. X 4.50 mts destinado a parqueo, por cada 3 unidades de vivienda.

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

12. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

- a. Antejardines: Por lo menos el 60 % del área deberá estar adecuado en zona verde.
- b. Áreas libres de recreación: Por lo menos el 40 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

ARTÍCULO 99 . ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (Z.4)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

La zona de desarrollo Institucional corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados. Por este motivo cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la autoridad ambiental y con la asesoría profesional competente.

Area mínima de lote: Dos hectáreas

Densidad de construcción máxima: 1.000 mtrs²/ha.

Altura máxima de las construcciones: dos pisos u ocho metros

Areas de cesión: las establecidas para el área residencial.

2. USOS PERMITIDOS.

Uso institucional: Grupos 1 y 2 (Ver artículo 88)
Uso comercial y de servicios: Grupo 1 (Ver artículo 89)
Uso residencial: Edificaciones de uso residencial que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados.

3 USOS PROHIBIDOS.

Todos los demás

4. ACCESO A LA RED VIAL.

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

ARTÍCULO 100 . ZONA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION (Z 3, Z 5)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Las zonas de conservación y protección corresponden a terrenos no ocupados y que presentan problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o obras de ingeniería.

Se prohíbe en ellas cualquier construcción; los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas de la autoridad ambiental y con asesoría técnica competente.

2. USOS PERMITIDOS.

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

3. ACCESO A LA RED VIAL

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

ARTICULO 101. ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJISTICA (Z 2)

1. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Se autoriza para aprovechamientos de tipo recreacional (pasivo y activo), paisajístico (miradores, senderos), turístico (restaurantes, estaderos, hoteles y residencia campestre de baja densidad) e implantación de sistemas de protección agroforestal.

La parcelación mínima será de 10.000 m² y no se permitirán áreas construidas por encima de 1.000 m² por hectárea.

2. ACCESO A LA RED VIAL

En estas zonas se permitirá la construcción de vías locales, peatonales y senderos ecológicos y turísticos. Las condiciones de ocupación sobre las vías paisajísticas se seguirán por las normas establecidas para la zona suburbana.

ARTICULO 102. ZONA DE CONSOLIDACION URBANA (Z 1)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La zona de consolidación urbana corresponde en su mayoría a terrenos que presentan antiguas cicatrices de movimientos de masa, pero de alta estabilidad. Es una zona urbanizable cuya adecuación deberá incluir el sistema vial, movimientos de tierra técnicamente ejecutados, estudios geotécnicos y la dotación de los equipamientos y espacios públicos necesarios.

2. USOS PERMITIDOS.

Uso institucional: Grupos 2. (Ver artículo 88)

a Uso comercial y de servicios: Grupo 1 (Ver artículo 89)

b Uso residencial: todas las modalidades. El 30% del área neta será destinado para vivienda de interés social.

c Uso industrial: Grupo 1 (Ver artículo 90)

3. USOS PROHIBIDOS.

Todos los demás

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

5. NORMAS BASICAS DE OCUPACION DEL SUELO

a. Retiros de quebradas y nacimientos:

- De la quebrada del Matadero y cauces intermitentes: retiro de 5 metros a cada lado.

- De nacimientos de agua: 10 metros a la redonda

- b. Pendientes: las pendientes máximas permitidas para urbanización y construcciones será de 35%; en la parte superior de los taludes se deberá dejar un retiro mínimo de 8 metros, el cual puede ser utilizado para una vía peatonal o zonas verdes exclusivamente.
- c. Movimientos de tierra: se seguirán las normas establecidas en el respectivo Código de Urbanismo del Plan de Ordenamiento Territorial
- d. Vías: la nueva red vial del sector se articulará con las vías existentes pero adaptándose a la topografía, condiciones de los suelos y las máximas pendientes permitidas. Se articularán con la propuesta de la prolongación de la calle 8 en la zona.
- e. Densidad de vivienda: máximo 60 viviendas por hectárea bruta.
- f. Altura de las edificaciones: la máxima permitida según modalidades aceptadas.
- g. Usos permitidos: el uso principal de la zona será para vivienda unifamiliar y bifamiliar; los usos complementarios serán los de servicios a la zona de tipo comercial, institucional y recreacional. Los usos permitidos con restricción serán actividades productivas de microempresas y famiempresas que no causen impactos ambientales que sobrepasen los límites permitidos por la autoridad ambiental.
- h. Aislamientos: se deberán dejar aislamientos del relleno sanitario y del matadero mediante barreras vivas y cobertura vegetal. Pasada la vida útil del relleno sanitario ésta área deberá adecuarse, por parte del municipio, para ser empleada como espacio público (zonas verdes, de recreación y/o vías).
- i. Red de alcantarillado: la red de alcantarillado del sector deberá articularse con el perfil, trazado y construcción del colector de aguas residuales que se construirá en la zona. No se permitirán vertimientos que no conduzca a estos colectores.
- j. Servicios públicos: deberán estar conectados a las redes municipales.

**ARTICULO 103: ZONA NATURAL DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA.
(ZPAU)**

USOS PERMITIDOS:

Se autorizarán únicamente los siguientes usos como aprovechamiento público :

Uso recreacional de tipo pasivo, como parques y jardines.

- Redes de servicios públicos domiciliarios
- Bosque protector y protector –productor
- Obras de estabilización y los siguientes usos con restricción ,siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vayan a comprometer los resultados de las acciones de protección y /o estabilización :
- Recreación activa
- Senderos peatonales
- Vías perimetrales

ARTICULO 104 : ZONAS DE RIESGO (Z de R)

En las áreas declaradas como zonas de riesgo no se admitirán nuevas edificaciones ,sea cual fuere su destinación .

PARAGRAFO 1: En los sectores determinados como de reubicación ,solo se admitirán reparaciones físicas sobre la estructura y cubierta sin alterar los índices de ocupación y edificabilidad ,cuando técnicamente sea necesario para garantizar la seguridad física e integridad de sus moradores ,con la autorización de la autoridad competente y bajo la vigilancia de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2: En los sectores determinados como de estabilización se admitirán reparaciones físicas en las edificaciones tendientes al mejoramiento de las mismas tanto estructurales como en la naturaleza de los materiales de construcción ,sin alterar los índices de ocupación y edificabilidad

PARAGRAFO 3: No se adelantarán procesos de legalización de las viviendas localizadas en los suelos determinados como de Estabilización sin que antes se hayan ejecutadas las obras de mitigación del riesgo.

PARAGRAFO 4: Los predios liberados por los procesos de reubicación escriturados al Municipio se incorporarán al sistema de espacio público.

CAPÍTULO XII NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 105 : REQUISITO DE CUMPLIMIENTO. El cumplimiento de las NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE

LEY 400 de 1.997 y Decreto 33 de 1.998 Tomo 2 .Titulo E -CASAS DE UNO Y DOS PISOS es requisito indispensable para la obtención de la licencia de construcción.

CAPÍTULO XIII

NORMAS MINÍMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 106. 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.

CAPITULO XIV

NORMAS PARA LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

ARTICULO 107: NORMAS A SEGUIR: Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones en el Departamento de Risaralda ,deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC .Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma INCONTEC 950.

ARTICULO 108: RESPONSABILIDAD EN LAS INSTALACIONES. La ejecución de las acometidas ,los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor .La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por la CHEC , a cuenta del interesado.

CAPÍTULO XV

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 109. LICENCIAS DE CONSTRUCCION. La licencia de construcción es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTICULO 110 .CLASES DE LICENCIAS: Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción .

ARTICULO 111. LICENCIAS 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 del Municipio.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan 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.

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

ARTICULO 112. LICENCIAS DE CONSTRUCCION 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. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar ,adecuar, .modificar , cerrar y demoler edificaciones en terrenos urbanos y rurales.

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

ARTICULO 113. 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 .

ARTICULO 114. COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO,TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS. El estudio ,tramite y expedición de licencias será competencia de la secretaría de Planeación del Municipio.

ARTICULO 115. TITULARES DE LICENCIA.

Podrán ser titulares de licencia los titulares de derechos reales principales ,los poseedores ,los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias de los inmuebles objeto de la solicitud .

ARTICULO 116. SOLICITUD DE LICENCIA. El estudio ,tramite y expedición de licencias ,se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

ARTICULO 117. REQUISITOS PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION PUNTUAL. Para obtener la Licencia de Construcción para edificaciones puntuales el solicitante deberá gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos:

- 1) Concepto de localización.
- 2) Demarcación de hilos y niveles
- 3) Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
- 4) Planos del Proyecto.

ARTÍCULO 118. DEFINICIONES. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.

- Edificación puntual: es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.
- Concepto de localización: es la verificación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.

El concepto de localización positivo es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.

- Demarcación de hilos y niveles: es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en el pueda realizarse y la vía pública en acuerdo con las normas del reglamento y del plan Vial de la zona correspondiente.
- Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto.

- Aprobación del proyecto. Es el resultado del estudio de los planos requeridos según el tipo de construcción y en función de las normas urbanísticas de la zona respectiva y de las normas técnicas contempladas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 119. TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION. Para tramitar el permiso de construcción, el solicitante deberá seguir los siguientes pasos:

- a. Presentar la solicitud de concepto de localización sobre papel simple, indicando la razón social, la descripción del proyecto con el área aproximada y el uso para el cual pretende destinarse, así como una fotocopia autenticada de la escritura y de la ficha catastral del predio.
- b. Solicitar la demarcación de hilos y niveles y el certificado de disponibilidad de servicios públicos presentando el formulario debidamente diligenciado que para el efecto el suministrará la autoridad competente.
- c. Diligenciar el formulario de Permiso de Construcción firmado por el propietario y los profesionales que se responsabilizan del cumplimiento y aplicación de las normas para la futura construcción, acompañado de dos copias de los planos completos y del certificado de tradición con vigencia no mayor de tres meses.
- d. Liquidar los impuestos de construcción ,hilos y niveles y de ocupación de vía con base en la totalidad de las áreas cubiertas y del área de vía ocupada, de acuerdo con las tarifas establecidas por la administración municipal.
- e. Liquidar los derechos de conexión a las redes de servicios públicos de acuerdo con las tarifas establecidas por la Empresa municipal de servicios públicos.
- f. Presentar los respectivos paz y salvos que la administración municipal juzgue necesarios.

ARTÍCULO 120. VIGENCIA DE LA LICENCIA. Es el único documento que acredita proyecto arquitectónico y autoriza la ejecución de la obra. Dicho permiso tendrá una vigencia de un año, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar la ejecución de la obra. Vencido este término, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y de la licencia respectiva, el cual será impartido si la reglamentación de la zona no ha tenido cambios y luego de liquidar el faltante de los impuestos de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la revalidación.

ARTÍCULO 121. PRESENTACIÓN DE PLANOS. Podrán presentar y tramitar planos para solicitud de Licencias de construcción únicamente los profesionales inscritos previamente en el registro de profesionales de la construcción que se declara abierto a partir de la fecha. Para vivienda de interés social el municipio gestionará la forma de ayuda a la población de escasos recursos.

PARÁGRAFO 1. Los requisitos son:

- Fotocopia de la matrícula profesional.
- Recibo de cancelación de los derechos de inscripción.

PARÁGRAFO 2. Los profesionales que se podrán inscribir son:

- Los arquitectos.
- Los ingenieros.
- Los topógrafos.
- Los tecnólogos en construcción.
- Los técnicos constructores.
- Los dibujantes arquitectónicos.

ARTÍCULO 122 PLANOS ARQUITECTÓNICOS. Los planos arquitectónicos comprenden los siguientes elementos:

- a. Localización; medidas y área del lote, implantación de la construcción en el lote e identificación y ancho de las vías con andenes y zonas verdes.
- b. Cuadro de áreas: Indicando área e índice de ocupación, área construida total y por pisos, área libre, áreas de patios antejardín, terrazas, etc.
- c. Plantas generales: planta de cada uno de los pisos y planta de techos indicando los bajantes (escala: 1 / 50) detalles de baños, cocina y escaleras (escala: 1/20 ó 1/25).
- d. Cortes: como mínimo un corte transversal y un corte longitudinal; alguno de los dos deberá cortar el punto fijo de escaleras (Escala 1/50).
- e. Fachadas: todas las fachadas exteriores y las interiores que sean necesarias para la mejor aplicación del proyecto, indicando los materiales a emplear.

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

ARTÍCULO 123. PLANOS ESTRUCTURALES Los planos estructurales corresponden a los siguientes aspectos:

- Planta de cimientos y detalles de vigas y columnas de amarre
- Para edificaciones de 2 ó más pisos, el diseño de placas

Los planos completos deberán estar firmados por un ingeniero civil y acompañados de las memorias de cálculo.

ARTÍCULO 124. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.

- Planta de redes de desagüe y acueducto

Los planos completos serán firmados por un ingeniero sanitario o civil; para la vivienda de interés social unifamiliar, los planos podrán estar firmados por otro profesional o tecnólogo de la construcción.

ARTÍCULO 125. PLANOS ELÉCTRICOS. No se exigirán planos eléctricos firmados por profesional para vivienda de interés social unifamiliar.

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

ARTÍCULO 126. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA. Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de Geología Ambiental de la cabecera municipal y al estudio de Zonificación Geológico – Geotécnica del Área Urbana realizado por la Facultad de Minas Universidad Nacional de Medellín, cumplir con lo dispuesto en el N.S.R- 98 informe de suelos Capítulo e-5 1.4 Investigación mínima, y estudio de suelos.

ARTÍCULO 127.. INFORMACION EN LOS PLANOS. Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

1. Nombre y localización de la obra.
2. Uso de la obra.
3. Propietario de la obra con su firma.
4. Responsable del diseño con su firma y números de matrícula y registro.
5. Contenido y escala de la plancha.

6. Fecha.
7. Nombre del plano

ARTICULO 128. CONDICIONES DE LOS TERRENOS.

No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana (Mapa Uso Urbano).

ARTICULO 129. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la CARDER. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

ARTICULO 130. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

- Cauce en forma de "V": la zona de retiro será de 30 metros, medidos a partir de la línea del cauce natural en proyección horizontal. Los usos permitidos en esta franja serán: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva, bosque protector.
- Cauce con llanura aluvial: la zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de 50 años. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa, vías perimetrales y bosque protector productivo.
- Cauce en forma de "U": la zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, pero en cualquier caso no será inferior a 15 metros ni superior a 30 metros.
- Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa y bosque protector productivo.

ARTICULO 131. ZONAS INESTABLES. Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta

medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

ARTICULO 132. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

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

ARTICULO 133. USO DE ÁREAS DE LLENO. El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

En los llenos sobre cauces se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1997.

- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.
- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones ni ubicar redes vitales.

ARTICULO 134. DESCAPOTE. Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro a la altura de 1.30 metros superior a cinco centímetros, se deberá contar con la autorización de la CARDER, de acuerdo con los procedimientos y requisitos definidos por esa Corporación.

Para evitar la pérdida del suelo orgánico, el material removido se reservará para ser utilizado en el tratamiento de zonas verdes, preferiblemente al interior del predio. La adecuación del terreno se llevará a cabo de manera simultánea con el desarrollo de la construcción, de tal forma que las áreas intervenidas no permanezcan

expuestas por más de seis meses. Vencido este término se procederá a recuperar el terreno mediante revegetalización y la ejecución de las acciones a que haya lugar para controlar la erosión.

ARTICULO 135. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DESECHO DE RESIDUOS SOLIDO . En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

ARTICULO 136. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Todo urbanizador deberá acreditar certificado de una empresa de servicios públicos domiciliarios que dentro del término de vigencia de la licencia el predio objeto de la licencia contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiéndose éste como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos. De lo contrario el urbanizador deberá proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos sólidos; en esos casos se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios, una vez la CARDER otorgue la concesión de agua, el permiso de vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.

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

Las personas autorizadas para prestar servicios públicos, incluyendo los productores marginales o para uso particular, tendrán que obtener los permisos y autorizaciones ambientales que la índole de sus actividades hagan necesarios.

ARTICULO 137. ZONAS RESIDENCIALES . El uso residencial, así como los hospitales, establecimientos educativos y similares serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, debido a emisiones, ruido y olores ofensivos.

CAPÍTULO XVI

LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES Y DE URBANIZACIONES

ARTÍCULO 138. SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION. A partir de la fecha toda persona natural o jurídica, así como toda entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, que pretenda adelantar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización para uso residencial, deberá presentar una solicitud de Licencia de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 139. REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCION. Para obtener la Licencia de Construcción el solicitante deberá gestionar ante la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad competente los siguientes requisitos:

1. Concepto de localización.
2. Certificado de disponibilidad de servicios públicos.
3. Requisitos ambientales
4. Certificado de salud pública. (para proyectos especiales)
5. Estudio de suelos
6. Aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 140. DEFINICIONES. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.

1. Concepto de Localización: es el resultado de la evaluación inicial de un proyecto en relación con los usos del suelo autorizados o prohibidos en el respectiva zona, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.
2. Certificado de disponibilidad de servicios públicos: es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede amarrar físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se exigirá entonces los estudios técnico por parte del interesado para obtenerlos por su cuenta, previa aprobación de la autoridad ambiental.
3. Requisitos ambientales: Se solicitarán Licencias ambientales, Planes de manejo y certificados de acuerdo a la complejidad del proyecto y a las

características del terreno según decretos 1753 de 1.994 y 1892 de 1.999 y a normas que establezca la CARDER .

4. Certificado de salud pública: es la respuesta que emite el Servicio Seccional de Salud a través de sus Unidades Regionales sobre viabilidad de un proyecto en relación con su incidencia en la calidad y saneamiento ambiental, de conformidad con el Código Sanitario Nacional (ruido, emisiones, gaseosas, de desechos sólidos, etc.).

ARTÍCULO 141. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal, o la dependencia que haga sus veces, una solicitud en papel simple incluyendo los siguientes documentos:

- a) Dirección exacta del predio
- b. Escritura del predio.
- c) Ficha catastral.
- d) Razón social del promotor del proyecto o del propietario del proyecto.
- e) Uso para el cual pretende destinarse el proyecto.

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

La respuesta, en caso de ser favorable, informará al interesado sobre las normas urbanísticas específicas para la zona y las áreas de cesión que deben cumplirse, así como las posibilidades de prestación de servicios públicos (previa consulta con la Empresa de Servicios Públicos Municipales).

ARTÍCULO 142. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- a. Certificado de disponibilidad de servicios públicos. Para obtener este certificado se debe presentar la solicitud por escrito a las Empresas Públicas Municipales o a la entidad responsable que haga sus veces, acompañado del concepto de localización favorable.
- B .Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado. Este certificado debe solicitarse por escrito en a las Empresas Públicas Municipales, acompañado del concepto de localización favorable.

ARTÍCULO 143. REQUISITOS AMBIENTALES ; LICENCIAS AMBIENTALES, PLANES DE MANEJO, CERTIFICADOS:

De acuerdo al decreto 1573 de 1.994 para expedición de licencias y al decreto 1892 de 1.999, cuando el Plan haya sido previamente concertado con la autoridad ambiental ,no se requerirá Licencia o Plan de manejo ambiental para adelantar las siguientes actuaciones urbanísticas :

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

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

La CARDER emitirá un certificado básico para los siguientes casos:

- Certificado de movimiento de tierra: es la respuesta que emite la CARDER sobre la factibilidad de todo proceso de transformación de terreno que afecte cauces de ríos, vertientes naturales y en general los que puedan afectar infraestructuras y construcciones vecinas.
- Certificado de uso y vertimiento de agua: es la respuesta que emite la CARDER sobre la viabilidad de un proyecto que no dispone de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, en cuanto al uso de las aguas superficiales y/o subterráneas y al sistema de vertimiento y tratamiento de aguas servidas, de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Naturales y el Decreto 1594 de 1984.
- Certificado de protección de los recursos naturales: es la respuesta que emite la CARDER sobre la factibilidad de desviar, terraplenar y entubar los cursos de agua y de talar la vegetación existente. Así mismo el certificado indicará el retiro obligatorio del cauce de los ríos.

ARTÍCULO 144. CERTIFICADO DE SALUD PÚBLICA. Para obtener este certificado, el interesado debe dirigirse a la sede del Servicio Seccional de Salud donde se localizará el proyecto, indicando la característica del mismo y anexando el concepto de localización favorable.

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

ARTÍCULO 145. APROBACION DEL PROYECTO Y OBTENCION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El proyecto deberá ser presentado ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces y debe contener los siguientes documentos :

- a. Paz y salvo predial y certificado de tradición vigentes, expedido por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos .
- b .Concepto de localización favorable, expedido por la Secretaría de Planeación.
- c. Certificados de disponibilidad de servicios públicos, expedido por la empresa municipal de servicios públicos.
- D .Cumplimiento de los requisitos ambientales de acuerdo al proyecto.
- e. Planos urbanísticos y arquitectónicos completos firmados por un arquitecto, cuando no sea vivienda unifamiliar de interés social.
- f. Planos estructurales, hidráulicos, sanitarios y eléctricos completos y firmados por los respectivos ingenieros según su especialización.
- g. Diseños y cálculos del movimiento de tierra y estudio de suelo cuando esté sea requerido.
- h. Garantías de cumplimiento de obras de infraestructura y arborización, mediante póliza expedida por una compañía autorizada.
- i. Escrituras de cesión de las áreas para vías públicas, zonas verdes, recreativas y protectoras, equipamientos y servicios varios .
- j. Certificado de pago de impuestos de, hilos y niveles, construcción y ocupación de vías.
- k. Otras exigencias estipuladas por la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad ambiental, según las especificaciones del proyecto.

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

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

ARTÍCULO 146 LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO Y PARCELACIÓN.

Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Secretaría de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo con el cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Secretaría de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaría de Obras Públicas o de la entidad que haga sus veces, sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el

urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

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

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

ARTÍCULO 147. TRAMITES PARA LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Para cumplir lo fijado en el artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o arquitecto inscrito ante la Secretaría de Planeación.
3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Secretaría de Planeación (planos urbanísticos – loteo - cortes , diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

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

CAPÍTULO XVII PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

ARTÍCULO 148. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. Son instancias de gestión del Plan:

- a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b. 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.
- c. La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTÍCULO 149. 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 150. INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

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

ARTÍCULO 151. 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 152. 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 153. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Secretaría de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.
2. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
3. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

4. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijan para el funcionamiento del uso solicitado.
5. Una vez cumplidos estos requisitos, la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

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

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

ARTÍCULO 154. INSPECCION DE OBRAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación, las entidades prestadoras de los servicios y la autoridad ambiental, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 155 PLANOS MINIMOS REQUERIDOS . Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial- comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

1. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de

suelos. La Secretaría de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

2. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Secretaría de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTÍCULO 156. LICENCIAS SEPARADAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTÍCULO 157. PERMISO DE VENTAS. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 158. CADUCIDAD DE PERMISOS. Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaría de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 159. 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 160. DESARROLLO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

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

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

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de administración y mantenimiento.

Adicionalmente, se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTÍCULO 161. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.

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

- a. 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.
- b. 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.

- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Secretaría de Planeación las calzadas de las vías que afecten el predio a desarrollar.
- d. 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.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CARDER, etc.), previos a la

expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

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

- f. 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:
- d) Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
 - e) Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación.
 - f) Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER), sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos, y la aceptación para el uso y vertimientos de agua.
 - g) Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 162. DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 163. SANCIONES. El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracciones.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

1. 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 164. 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 165. 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 166. 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 :

- a. Por primera vez, con suspensión del Registro Profesional Municipal por un término de 3 a 6 meses, según la gravedad de la falta.
- b. 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.
- c. 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 167. RESPONSABILIDAD DE LOS FUNCIONARIOS. Los funcionarios de la Secretaria de Planeación Municipal o los que laboran en la dependencia administrativa encargada del cumplimiento de este Acuerdo Municipal, que detecten la comisión de actos que constituyen una violación a las normas de dicho acuerdo están en la obligación de dar traslado a las autoridades o entidades competentes a fin de que se impongan la sanciones respectivas.

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

ARTÍCULO 168. DERECHOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 169. DESOCUPACIÓN DE PREDIOS O CUPADOS 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 170 . DESOCUPACIÓN DE LOTES NO APTOS PARA SER OCUPADOS. El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 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 171. 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 172. 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 173. 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 174. 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.

CAPITULO XVIII REGLAMENTACIÓN PARA AREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 175. Definición del tratamiento de conservación. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o

arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas de un municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

ARTICULO 176 . Establecimiento de una área de conservación urbanística. Las áreas de conservación urbanística se establecen por la necesidad de preservar algunos sectores de las poblaciones que poseen gran calidad ambiental, formal y volumétrica, las cuales se constituyen en áreas representativas del desarrollo urbanístico del poblado, o que han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y dimensional. El presente TITULO delimita y establece los parámetros generales de conservación de un área específica del Municipio de Marsella, caracterizada por la presencia de conjuntos e inmuebles en su mayoría de arquitectura en Bahareque y Tapia. Sus disposiciones están dirigidas a la conservación y recuperación de los valores urbanos, arquitectónicos, documentales, paisajísticos y ambientales.

ARTICULO 177. Delimitación del área de conservación. Se define como Area de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño al parque de Bolívar de la población, delimitado en sus extremos por las carreras 8 y 11 y las calles 15 y 20, conformado por 11 manzanas, que se identifican catastralmente de la siguiente manera: M014, M021, M022, M023, M033, M034, M042, M043, M044, M054, M073.

ARTICULO 178. Inmuebles sujetos a las normas del área de conservación. Están sujetos a la presente norma los inmuebles ubicados en las Manzanas descritas en el Artículo anterior, tanto los declarados de Valor Cultural, como el conjunto de espacios de uso público y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan entre estos. Por consiguiente, se reglamentan todas las intervenciones que hayan de realizarse en dicho ámbito: obra nueva, alturas, paramentos, subdivisión de predios, avisos, y, en general, todo tipo de acciones que se emprendan en el espacio urbano y en los edificios públicos y privados.

CAPITULO XIX

DEFINICION Y REGLAMENTACION DEL AREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL

ARTICULO 179. Definición de áreas de influencia. Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los

niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

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

ARTICULO 180. Reglamentación para las áreas de influencia. En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

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

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

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

ARTICULO 181. Subdivisión y adecuación de inmuebles de valor cultural. A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y si la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y sus

decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

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

ARTICULO 182. Trazado urbano. En el Area sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

ARTICULO 183 Retrocesos de fachadas. Los retrocesos en fachadas solo se realizarán en los costados de cuadra en donde con anterioridad a este acuerdo, estos se hayan efectuado en por lo menos un 60% de la totalidad del perfil. En caso contrario la paramentación deberá ajustarse a la predominante y a las disposiciones establecidas para los inmuebles de Valor Cultural.

ARTICULO 184. Recuperación de paramento original. Los inmuebles localizados en las manzanas comprendidas por el Area de Conservación que no sean de Valor Cultural, que hayan efectuado el retroceso y cuyo costado lo presente en un porcentaje menor al sesenta por ciento, podrán recuperar el paramento original cumpliendo las normas establecidas para este tipo de intervenciones en esta reglamentación.

ARTICULO 185. Parques. En los parques sujetos a tratamiento de conservación, en adelante no podrán introducirse modificaciones a ninguno de los elementos constitutivos que lo conforman, sin autorización previa de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

PARAGRAFO 1. Cualquier intervención que se efectúe en calzadas , andenes, zonas verdes , parques, plazas y plazoletas y demás elementos del espacio publico que no sean considerados como de valor cultural pero que afecte a estos ,deberá someterse a las especificaciones que determine el Plan Parcial de Conservación del sector; antes de su aprobación en los términos del Decreto 1507, cualquier intervención en el espacio público, deberá ser autorizada por la Junta

Municipal de Patrimonio Cultural, atendiendo a los parámetros establecidos en la presente norma.

PARAGRAFO 2. Cualquier obra de recuperación de andenes, plazas y plazoletas deberá prever la renovación, ampliación de redes de servicios públicos y la construcción de cárcamos para conducción de redes de energía, telefonía y gas domiciliario; dichas obras deberán estar en acuerdo con los lineamientos establecidos por las empresas que presten los servicios en el municipio, para procurar la liberación de redes de infraestructura de servicios, que afecten de manera directa la apariencia de los inmuebles y conjuntos de Valor Cultural, además de los inmuebles de acompañamiento que conforman el Area de Conservación.

ARTICULO 186. Reglamentación de elementos de publicidad exterior para fachadas en las áreas de conservación y de influencia. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los inmuebles de valor cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Area de Conservación y de influencia.

ARTICULO 187. 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.

ARTICULO 188. Anuncios perpendiculares a la fachada. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

ARTICULO 189 . 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.

ARTICULO 190. Areas destinadas para avisos y carteles. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijen carteleras y avisos hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial de Conservación para el sector.

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

ARTICULO 191. 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).

ARTICULO 192.. Parasoles o marquesinas. Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles de Valor Cultural Niveles Uno (1) y Dos (2), lo mismo que la construcción de elementos anexos a las fachadas, que alteren el orden original y composición de las mismas.

ARTICULO 193.. 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.

ARTICULO 194. Locales. Todos los locales ubicados dentro de las edificaciones de Valor Cultural deberán acogerse a las normas y disposiciones que se establecen para cada una de ellas, de acuerdo a su nivel de conservación. Todo nuevo local o intervención en los existentes, deberá ajustarse a la presente reglamentación y especialmente propender por la conservación y recuperación de la fachada de la edificación.

ARTICULO 195. Otras disposiciones. En el área de conservación se prohíbe:

- A. La Instalación de antenas parabólicas o de televisión satelital, en sitios visibles desde el exterior; deberán instalarse en patios o lugares que no afecten la morfología urbana y el aspecto de las edificaciones.
- B. Los voladizos que abarquen la totalidad del plano de paramento. Solo se permitirán volados a manera de balcones o volúmenes que sobresalgan hacia el espacio público, disponiendo como mínimo de un metro con veinte centímetros desde los extremos del predio, respetando una altura libre que promedie las alturas de entepiso de los predios colindantes y si el volado no sobrepasa los ochenta centímetros. Se restringen los balcones y los voladizos cerrados y su propuesta se analizará con base en las características particulares del área y su relación con la edificación patrimonial.

C. Los volúmenes y elementos tales como tanques, maquinaria para ascensores y similares, que no se integren a las edificaciones dentro de su conjunto volumétrico.

ARTICULO 196. Aprovechamientos urbanísticos. Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Area de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

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

PARAGRAFO. Para los efectos del presente Artículo se entiende por aprovechamiento urbanístico aquel definido por el parágrafo único del Artículo 3º del Decreto 1599 de agosto de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 197. Areas de influencia por fuera del área de conservación. Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del Area de Conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces y la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Toda nueva edificación, propuesta de intervención en sus edificaciones existentes, incluyendo la demolición de alguna construcción o intervención sobre su espacio público, se determina como de tratamiento especial sobre el cual las entidades mencionadas, podrán establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de la edificación de valor patrimonial, con respecto a su entorno urbano.

ARTICULO 198. Identificación posterior de áreas e inmuebles de valor cultural. La administración municipal podrá hacer la identificación posterior de otras áreas en donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deban preservarse, como testimonio del desarrollo urbano de la población, a las cuales les será aplicable la reglamentación sobre ellas establecidas en el presente Acuerdo, asegurando así su conservación.

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

CAPITULO XX COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISION

ARTICULO 199. Principios de actuación para las autoridades. Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del Area objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.

Así mismo, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, le corresponde a la entidad territorial la declaratoria y manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito municipal, en los términos del Artículo 8 de la Ley 397 de 1997.

ARTICULO 200. Competencias de la administración municipal. Corresponde a la Alcaldía Municipal de Marsella, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

- A. La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.
- B. 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.
- C. Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del Area de Conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Resalara, dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.
- D. Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Area de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o

aprobación, al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.

- E. 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.
- F. Autorizar la demolición de inmuebles de Valor Cultural previo visto bueno de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, según la intervención y la competencia asignada por el presente Acuerdo.
- G. Formular y ejecutar los Planes Parciales de Conservación a que se diere lugar, atendiendo los criterios esbozados en el presente acuerdo, la Ley 388/97 de Desarrollo Territorial y la Ley 397/97 de Cultura.
- H. Dar traslado de las solicitudes de demolición de los inmuebles considerados de Valor Cultural, al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda para su aprobación, previa a la expedición de la correspondiente licencia.
- I. 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

ARTICULO 201. Competencias de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Marsella, además de las funciones que le son asignadas por el presente Acuerdo, las siguientes con relación al Area de Conservación:

- A. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación.
- B. Estudiar y aprobar las intervenciones y proyectos que se pretendan adelantar en inmuebles de Valor Cultural y de otros inmuebles presentes en las Areas de Conservación y de influencia, que obligatoriamente deben presentar los particulares y las entidades públicas. La Junta podrá autorizar los siguientes tipos de intervenciones:

Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles Nivel 1 de conservación integral, mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles Nivel 2 de intervención restringida, mantenimiento de fachadas Nivel 1 de Conservación Integral. mantenimiento y consolidación formal de fachadas Nivel 2 de Intervención restringida, todas las acciones a emprender en los predios

sujetos a reestructuración y obra nueva, así como todas las intervenciones en edificios modernos consolidados, las obras de mantenimiento, reparación y consolidación en el espacio de uso público del área de conservación.

- C. Aprobar las solicitudes para la colocación de avisos, vallas y publicidad en el espacio de uso público del área de conservación.
- C. Rechazar las solicitudes o proyectos cuando sea el caso, con las observaciones pertinentes y explicando claramente al interesado las razones que obligan a tal negativa.
- D. Comunicar a la administración municipal, la necesidad de ordenar las sanciones que correspondan a aquellos poseedores o propietarios que no observen las disposiciones aquí contenidas.
- E. Expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de valor cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar las exenciones a los correspondientes inmuebles, por parte de la Secretaría de Hacienda, tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.
- G. Corresponde a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda las solicitudes encaminadas a:
 - Conceptuar sobre el estado de amenaza de ruina que pueda dar lugar a la autorización de demolición total o parcial en todos los inmuebles de Nivel 1 de conservación integral y Nivel 2 de intervención restringida.
 - Autorizar las siguientes obras o intervenciones en los inmuebles de valor cultural del área de conservación y áreas de influencia de inmuebles aislados: 1) restauración, adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción en inmuebles de nivel 1 de conservación integral, 2) adecuación funcional, consolidación estructural, liberación, reintegración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación de inmuebles nivel 2 de intervención restringida, 3) consolidación, liberación, reintegración y reconstrucción en los inmuebles nivel 1 de conservación integral de fachada, 4) consolidación estructural, liberación y reintegración en los inmuebles nivel 2 de intervención restringida de fachada, 5) cualquier intervención puntual o parcial en el espacio de uso público que sobrepase las relativas al simple mantenimiento, reparación y/o consolidación.
 - Conceptuar sobre todos y cada uno de los proyectos que se planteen en los inmuebles considerados en esta reglamentación como de conservación Integral e Intervención restringida y sobre todos los proyectos que el Centro Filial considere necesaria su revisión.

ARTICULO 202. Competencias del Centro Filial Risaralda del Consejo de Monumentos Nacionales. Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

ARTICULO 203. Competencias del Consejo de Monumentos Nacionales. Es de competencia del Consejo de Monumentos Nacionales, de conformidad a la Ley, aprobar intervenciones en inmuebles declarados Monumento Nacional, de manera previa a la expedición de la licencia o permiso por parte de la Administración Municipal.

ARTICULO 204. Licencia de demolición por amenaza de ruina. Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda cuando se decreto y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

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

CAPITULO XXI

CREACION DE INSTANCIAS O INSTITUCIONES PARA EL MANEJO Y CONTROL DE AREAS DE CONSERVACION Y DE INFLUENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL

ARTICULO 205. Creación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Créase la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Marsella, como órgano encargado de asesorar al gobierno municipal en todos los aspectos relacionados con la conservación y fomento del patrimonio cultural del municipio, a través de la aplicación de la Ley y el presente decreto.

ARTICULO 206. Integración de la Junta. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural estará integrada por los siguientes miembros: el Alcalde o su delegado, quien preside, el Secretario de Planeación Municipal o el funcionario que haga sus veces, un representante de las Ong's culturales y el Director de la Casa de la Cultura, un representante del sector educativo elegido por los jefes de núcleo existentes en el

municipio, un representante de las organizaciones cívicas o comunitarias, un representante del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTICULO 207. Periodicidad de las reuniones. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural sesionará de manera ordinaria una vez al mes y extraordinaria a solicitud de cualquiera de sus miembros. Toda convocatoria se hará por escrito y con mínimo con cinco (5) días de anterioridad e incluirá la agenda u orden del día a tratar para cada reunión.

ARTICULO 208. Quórum decisorio. Para que las decisiones tomadas por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural sean válidas, se requiere de la asistencia de la mayoría simple de sus miembros.

ARTICULO 209. Del Secretario. La Junta elegirá de entre sus miembros al Secretario, el cual levantará el Acta de cada reunión y la incluirá en el libro de Actas de la Junta, el cual estará al cuidado de la Alcaldía Municipal.

ARTICULO 210. Remisión de Actas de la Junta al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda. El Presidente de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural tendrá la obligación de remitir al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda, copia del acta de cada reunión celebrada, en la semana siguiente a su realización.

ARTICULO 211. Responsabilidades de la Junta. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, además de las funciones consagradas en el presente decreto, tendrá como responsabilidades las de promover, destacar e impulsar todo tipo de actividades y labores encaminadas a la puesta en valor de todas las expresiones del Patrimonio Cultural, en función del rescate y preservación de la memoria cultural y promoción de la identidad regional.

CAPITULO XXII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS DUEÑOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES DE VALOR CULTURAL

ARTICULO 212. De la propiedad, posesión o tenencia de inmuebles de valor cultural. La propiedad, posesión o tenencia de un inmueble de valor cultural constituye para su titular un privilegio que conlleva obligaciones de conservación.

ARTICULO 213. La obligación de conservar. La obligación de conservar recae principalmente en el poseedor o propietario del inmueble considerado de valor cultural, a quien corresponde por su cuenta adelantar las acciones de mantenimiento y ejecutar las reparaciones locativas necesarias de manera oportuna e idónea, así como usar y aprovechar adecuadamente el inmueble. Así también, correrán por cuenta exclusiva del poseedor o propietario los gastos necesarios para mantenimiento, reparaciones, adecuación, consolidación, liberación, reintegración y la reconstrucción del inmueble.

ARTICULO 214. Del tenedor del inmueble de conservación. Cuando el tenedor a cualquier título del inmueble de conservación sea diferente al dueño, recaerá sobre aquel el deber de mantener y usar adecuadamente el bien.

ARTICULO 215. Asesoría para la intervención física. Cuando se presenten proyectos de intervención física en los inmuebles de valor cultural sujetos a tratamiento de conservación, deberá el Municipio a través de la Junta Municipal de Patrimonio, y el Departamento a través del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a su competencia, brindar asesoría técnica para su adecuada realización, recomendar sobre el mejor aprovechamiento funcional y desarrollo del inmueble, todo con miras a la mayor valorización del bien y del mantenimiento de los elementos que constituyen su valor.

CAPITULO XXIII VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCION.

ARTICULO 216. Definición de inmueble de valor cultural. Entiéndase por inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

PARAGRAFO. Para efectos de la presente reglamentación se consideran de Conservación Arquitectónica todos los predios con edificios clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), registrados por el Inventario del Patrimonio Arquitectónico del Risaralda I.P.A.R., y adoptados por la presente reglamentación, los cuales se ubican en el Area sujeta a tratamiento de conservación delimitada en el municipio.

ARTICULO 217. Valoración de inmuebles de valor cultural. Los inmuebles de valor cultural del municipio se clasifican en dos niveles de valoración:

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

Bienes inmuebles de gran interés arquitectónico: son aquellos inmuebles que conservan sus características y configuración originales dadas en los siguientes aspectos:

1.Organización espacial (tipología): tipología residencial (tipologías en forma de número), tipologías especiales (modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas), tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar (inmuebles construidos en épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).

2.Morfología que comprende los siguientes aspectos: volumetría, acabados, estilo.

3.Tecnología (Materiales y técnicas constructivas): bahareque en tierra. bahareque encementado, bahareque metálico, bahareque en tabla tapia, falsa tapia, otras tecnologías (concreto – mampostería y acero) cubiertas en madera rolliza, aserrada o guadua con teja de barro, otro tipo de cubiertas.

4.Elementos simbólicos y decorativos: carpinterías de madera (puertas principales y secundarias, puertas ventanas, cancelos de comedor, balcones, aleros, zócalos, cielo rasos, chambranas o barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).Pisos (Baldosa, madera y afinados en cemento con grabados).Forja (Barandas y todo tipo de herrajes).Latonería (Cielo rasos, Zócalos y Canales).

Fachadas de gran interés arquitectónico: son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan intactos o en un grado de conservación notable sus elementos compositivos originales, los cuales, además de poder ser objeto de fácil recuperación en el caso de haber sido intervenidos, se destacan por su grado de elaboración. Dichas fachadas cimientan su importancia en el aporte que hacen a la imagen urbana de los municipios, como fieles documentos que rescatan a nuestros días la memoria de nuestra tradición arquitectónica surgida en la colonización antioqueña.

Sus elementos son:

- 1.Simetria (disposición de sus elementos).
- 2.Proporcion (alturas, ritmos de llenos y vanos).
- 3.Técnica constructiva (materiales originales).
- 4.Elementos simbólicos y decorativos (carpinterías de madera, forja y latonería).

Conjunto de inmuebles gran interés arquitectónico: son aquellos grupos de edificaciones que se componen por adosamiento de fachadas e inmuebles de gran interés arquitectónico. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales que albergan valores del nivel dos (2), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL DE NIVEL 2. (Ver anexo Patrimonio Inmueble de 2do Nivel) Bienes inmuebles de interés arquitectónico: son aquellos inmuebles que conservan las características arquitectónicas propias de la arquitectura de colonización (Tipología, Morfología y Ornamentación), tanto al interior como al exterior, pero en los cuales no prevalecen las grandes dimensiones, el importante aporte individual a la imagen urbana, y la elaborada ornamentación de los inmuebles del Nivel Uno (1). La gran mayoría de estos inmuebles sustentan su valor en la contribución que hacen al contexto urbano, a partir de la configuración de áreas homogéneas de inigualable valor.

Fachadas de interés arquitectónico: son aquellos inmuebles cuyas fachadas conservan los rasgos distintivos de la arquitectura de colonización, pero que a nivel morfológico y tipológico no sobresalen por sus grandes dimensiones, ni por el detalle y riqueza de la elaboración de sus tipologías ornamentales.

Conjuntos de interés arquitectónico: son aquellos grupos de edificaciones que se componen por el adosamiento de fachadas e inmuebles de Interés Arquitectónico y que individualmente no poseen valores arquitectónicos y urbanos notables. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o inmuebles y fachadas individuales, que albergan valores del Nivel uno (1), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

PARAGRAFO1º. En los Niveles Uno (1) y Dos (2), eventualmente se inscriben inmuebles y fachadas con valores y elementos propios de la arquitectura republicana, premoderna y moderna, que se conservan de manera excepcional, como documentos irremplazables y claves, dentro del proceso de evolución urbana del municipio, posterior al proceso de colonización.

PARAGRAFO 2º. Adicionalmente a los inmuebles de valor cultural, Niveles Uno (1) y Dos (2), se presentan en las manzanas que conforman las Areas de Conservación otros inmuebles o predios con las siguientes características:

1) Inmuebles que individualmente no presentan valores arquitectónicos, pero que se encuentran aceptablemente integrados desde el punto de vista volumétrico a los inmuebles de valor cultural.

2) Inmuebles que no poseen ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir.

3) Inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Area de Conservación.

PARAGRAFO 3º. Para efectos de la presente reglamentación los inmuebles clasificados en los niveles Uno (1) y Dos (2), registrados en el anexo # 1 que hace parte integrante del presente Acuerdo (listado de inmuebles de Valor Cultural) se consideran de Conservación Arquitectónica.

ARTICULO 218. Niveles de intervención. A cada inmueble ubicado dentro del Area de Conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna un grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble. Los grados de intervención son los siguientes: Conservación integral, intervención restringida, reestructuración, obra nueva

ARTICULO 219. Inmuebles de Conservación Integral. Las intervenciones que se adelanten en los inmuebles de Valor Cultural clasificados como de Nivel Uno (1) o "Inmuebles y fachadas de Gran Interés Arquitectónico", se regirán por el grado de intervención denominado de Conservación Integral.

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

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

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

ARTICULO 220. Intervenciones en los edificios de conservación integral. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición. Las obras de adecuación funcional, consolidación, liberación y reconstrucción deberán tratarse con criterios de restauración, por consiguiente deberán ser presentados a la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para que esta a su vez los remita directamente al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda para su estudio y aprobación.

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

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

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

ARTICULO 221. Mantenimiento y reparaciones locativas en inmuebles de Conservación Integral. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural de Marsella solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

ARTICULO 222. Puertas y ventanas en inmuebles de conservación integral. En los inmuebles de conservación integral no se podrán abrir ventanas nuevas, clausurar las ya existentes o reemplazarlas. En estos edificios se conservarán las carpinterías de madera, elementos metálicos, postigos, vidrieras y demás elementos representativos del tipo de arquitectura en que se inscriban.

ARTICULO 223. Intervenciones en fachadas de Conservación Integral. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración. Para el caso de las fachadas de Conservación Integral, la Junta Municipal de Patrimonio Cultural podrá autorizar obras de mantenimiento y consolidación formal. Para otro tipo de obras deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTICULO 224. Inmuebles de intervención restringida. En adelante las obras que se adelanten en los inmuebles de valor cultural clasificados como de Nivel Dos (2) o inmuebles y fachadas de Interés Arquitectónico, se regirán por el presente grado de intervención.

INTERVENCION RESTRINGIDA. Este grado de intervención comprende las obras que tienen por objeto a los inmuebles del Nivel Dos (2), los cuales por su valor, deben ser conservados o recuperados. Este nivel de intervención asegura la remanencia del inmueble a partir de implementar un conjunto de acciones que lo adaptan a condiciones normales de habitabilidad o usos que no atenten contra los mismos, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico valorado o los componentes típicos del Area de Conservación (formales y volumétricos), que homogeneizan dicho sector urbano. La intervención restringida esta orientada a la conservación de las tipologías existentes, a asegurar la funcionalidad y a mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

ARTICULO 225. Obras permitidas en inmuebles de intervención restringida. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, antes de haber sido intervenido, sea plenamente reconocible. Por ningún motivo se permite su demolición.

ARTICULO 226. Mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal en inmuebles de Conservación Integral. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Marsella solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTICULO 227. Inmuebles de Reestructuración. Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de Valor Cultural en el Area de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.

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

ARTICULO 228. Obras permitidas en inmuebles de reestructuración. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTICULO 229. Ampliaciones y sobreelevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración. Las ampliaciones y sobreelevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración deben ser concordantes con las tipologías del conjunto existentes en el Area de Conservación.

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

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

ARTICULO 230 Predios de obra nueva. Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del Area de Conservación, se registrarán por el presente grado de intervención.

OBRA NUEVA. Este grado de intervención para el Area de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin

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

ARTICULO 231. Intervención en edificios modernos consolidados. Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Area de Conservación se registrarán por el presente grado de intervención.

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

ARTICULO 232. Ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas. Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volumetrias presentes en el Area de Conservación. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTICULO 233. Edificaciones religiosas. Hacen parte de este nivel todas las edificaciones religiosas incluidas en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico I.P.A.R., elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Risaralda y la Gobernación del Departamento del Risaralda y que para efectos de la presente reglamentación estarán sujetos a tratamiento de conservación arquitectónica.

En dichas edificaciones deberán respetarse rigurosamente sus elementos constitutivos originales, sus componentes estructurales y arquitectónicos, su vigencia estética y documental, sus etapas decorativas y su legado pictórico y escultórico.

No se permitirán cambios en sus cerramientos con materiales diferentes a los que originalmente posea el inmueble. Tampoco la apertura de nuevos vanos de acceso o de iluminación.

Cualquier actividad comercial o de servicio que por algún motivo se pueda desarrollar al interior de ellas, no podrá afectar en ninguna medida el bien patrimonial. No se podrá instalar además ningún tipo de aviso sobre la fachada de la edificación.

ARTICULO 234. Area de influencia de las edificaciones religiosas. Se determinarán áreas de influencia alrededor de las iglesias inventariadas, las cuales tienen por finalidad el mantenimiento de su representatividad espacial y volumétrica, además de la exaltación arquitectónica y simbólica en el entorno urbano. Estas deben ser consideradas áreas de estudio y tratamiento específico por parte de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

El área de influencia esta determinada por los predios colindantes y por los predios que poseen frente sobre la iglesia de LA INMACULADA ubicada en la Calle 18 #9-21/27/39 del área urbana del municipio. Los servicios complementarios a la iglesia como casa cural, despacho parroquial, etc., que hacen parte del área de influencia del templo, deberán acogerse a la reglamentación que para ellas se establezca.

Además de lo preceptuado en los incisos anteriores, para las áreas de influencia de edificaciones religiosas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- A. En estas áreas la altura de la nueva construcción o adición deberá ser igual a la que presenta la iglesia en su nave principal a nivel del enrase de cubierta.
- B. Cualquier construcción que se haga, colindante con dicha edificación religiosa no podrá anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o lateral de la misma. Si existieran estos sobre el lindero en mención, la nueva edificación deberá respetar un mínimo de cinco metros a partir del primer nivel.
- C. En el evento de demolición de un inmueble colindante a la iglesia, y el predio resultante estuviera sujeto a tratamiento de Obra Nueva, el nuevo edificio respetará las premisas establecidas en este título.
- D. Si la fachada lateral de la iglesia es cerrada, las edificaciones colindantes podrán ser eximidas de los retiros laterales que se exigen en el presente capítulo.
- E. La nueva edificación colindante que se proyecte deberá darle continuidad a los alineamientos principales de fachada, definidos por la edificación religiosa.

ARTICULO 235. Definición de tipos de obra para el Area de Conservación e inmuebles aislados de valor cultural. Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de Valor Cultural y otros presentes en el Area de Conservación son los siguientes:

1.OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS

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

A. Mantenimiento. Son las obras relacionadas con la reparación y mantenimiento de los elementos existentes: no se debe afectar la estructura portante, los sistemas constructivos, la distribución espacial, las características formales y funcionales. Las acciones permitidas son:

- Pintura general o parcial (Interior o exterior), conservando los materiales originales y en lo posible planteando los colores usados de manera tradicional en la región.
- Saneamiento de las estructuras de muros contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes, provenientes de filtraciones originadas en las cubiertas, fachadas y ventanas, contra la flora y agentes parásitos localizados en ellas o en sus inmediaciones.

B. Reparaciones locativas. Son las obras dirigidas a reparar, sustituir o ampliar tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas debido a taponamientos, obsolescencia, fracturas y otros. Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros en donde se incrustarán nuevas tuberías.

C. Adecuación funcional. Son el conjunto de obras destinadas a adaptar o actualizar funcionalmente el inmueble en relación con usos que no atenten con la preservación del inmueble, ya sean los originales o uno diferente pero compatible con ellos, con la tipología espacial o la vocación del mismo. Es un proceso de diseño orientado a la conservación, por lo tanto debe ser respetuoso con los elementos y contenidos propios del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:

- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
- Apertura de vanos para puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre que se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.

- Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de t.v. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.
- Construcción de entresijos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.

D. Consolidación formal. Son obras dirigidas a conservar toda o una parte del inmueble, cuando esta ha sido afectada notoriamente por el deterioro en elementos no portantes. Son estos:

- Pañetes.
- Molduras exteriores o interiores.
- Aleros
- Muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

2. OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS

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

A. Consolidación estructural. Son las destinadas a garantizar la seguridad y conservación de los inmuebles, mediante la consolidación de los sistemas portantes existentes con respuestas adecuadas, las cuales pueden introducir refuerzos o elementos adicionales extraños a la estructura original necesarios para garantizar la estabilidad y preservación del edificio, los cuales deben respetar la percepción de la espacialidad original. Debe preverse el cumplimiento de los códigos de sismoresistencia vigentes. Los elementos que se pueden intervenir son:

- Cimientos y muros portantes.
- Vigas, soleras, columnas y pilares
- Entresijos
- Cubiertas
- Circulaciones verticales

B. Liberación. Son las obras conducentes a la remoción de adiciones que ocultan valores sustanciales de la tipología espacial del repertorio formal y espacial del edificio de Valor Cultural, las cuales atentan contra la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo configuran. Dicho proceso de liberación lo comprenden las siguientes acciones:

- Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
- Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.

- Eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
- Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.
- Retiro de enchapes sobre muros trabajados originalmente con peñetes de cemento, en el caso de edificios de arquitectura premoderna o moderna.
- Retiro de pisos que ocultan a los originales

C. Integración. Son las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido, alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Las acciones pueden ser:

- Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.
- Restitución de componentes formales faltantes en cornisas, molduras, portadas, etc.
- Reposición de los valores de la textura de los materiales del inmueble.
- Restitución de planos de paramento.

D. Reconstrucción. Son el tipo de obras orientadas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucción son:

- La anastílosis a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.
- Reconstrucción parcial, para restituir una función a un elemento estructural, como: un muro derruido, el fuste de una columna o un tambor, un tramo de cubierta colapsado, reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.

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

3. OBRAS DE DESARROLLO

A. Ampliación. Es la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente. Dadas las particularidades existentes en el Área de Conservación solo se permitirá la sobreelevación con retiro a partir del paramento en inmuebles de Intervención Restringida, para los casos en que sean aprobadas según exigencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

B. Subdivisión. Es la obra dirigida a obtener unidades de habitación o uso diferenciado en una edificación, sin que por ello se llegue a alterar la unidad arquitectónica antigua. Los copropietarios deberán ponerse de acuerdo en aspectos como el mantenimiento y/o tratamiento de áreas comunes y fachadas.

C. Remodelación. Es el tipo de intervención conducente al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende variaciones en la distribución interior y la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, las modificaciones de niveles de entresijos y la creación de entresijos (Mezanines), dentro del volumen.

4. DEMOLICION

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

CAPITULO XXIV REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS.

ARTICULO 236. Requisitos para los proyectos de intervención. En aquellas intervenciones totales o parciales en cualquier predio del Area de Conservación o en las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural se observará el siguiente procedimiento:

1.El trámite previo a la elaboración del proyecto será solicitar la delimitación urbana, que será expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces. La delimitación contiene la dirección exacta del predio, propietario, dimensiones de las vías, andenes existentes y especifica todas las normas del caso para la realización del proyecto, las cuales debe seguir el propietario del inmueble.

2.Después de realizar el proyecto, el propietario deberá presentar los siguientes documentos:

A- Plano de localización. Escala 1:500

B- Plano de las plantas acotadas de cada piso en donde se indican los usos y las especificaciones de cada espacio. Escala 1:50

C- Plano de la planta de cubierta donde se indican los predios adyacentes. Escala 1:100

D- Planta de cimientos, ejes estructurales y de instalaciones hidráulicas. Escala 1:50

E- Planos de fachada en donde se ubican también las construcciones adyacentes con dimensiones y especificaciones. Escala 1:50

F- Plano de los cortes que se consideren necesarios para la definición del proyecto. Escala 1:50Cuadro de áreas.

G- Planos estructurales y estudio de suelos que deben incluir la memoria, firmados por un Ingeniero Calculista debidamente matriculado.

H- Oficio en donde se solicite la debida aprobación del proyecto.

I- Certificado de tradición vigente y fotocopia del título de propiedad.

J- Recibo de pago del impuesto de construcción.

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

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

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

ARTICULO 237. Requisitos adicionales para los inmuebles de conservación niveles uno y dos. Además del procedimiento estipulado en el artículo anterior, para los inmuebles de conservación Niveles Uno (1) y Dos (2), se establecen los siguientes requisitos adicionales, necesarios para la expedición de la correspondiente licencia de construcción de acuerdo con los grados de intervención. Para ello se exigen los siguientes documentos que deben remitirse a la instancia establecida en el presente acuerdo para su aprobación:

A. Planos del estado actual del inmueble de Valor Cultural.

B. Documentación fotográfica del estado actual del inmueble, a color y localizadas en los planos de levantamiento del estado actual del inmueble.

C. Cualquier información que solicita la instancia respectiva expresamente.

PARAGRAFO 1º. En caso de una intervención parcial en el inmueble de Valor Cultural, la documentación anterior deberá hacer énfasis en las áreas a intervenir.

PARAGRAFO 2º. Para toda adición que se proyecte en las áreas libres del predio del inmueble patrimonial, se exige que los planos del proyecto incluyan la edificación antigua en las plantas, secciones y fachadas. En ellas deberá mostrarse la relación de la adición con la edificación existente: relación en alturas, elementos de fachadas, correspondencia con los elementos característicos del inmueble patrimonial. Los planos deberán incluir además la especificación de usos propuestos para cada área del inmueble.

PARAGRAFO 3º. En caso de que la intervención en el inmueble patrimonial no afecte

la fachada, en la licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previa aprobación de la instancia competente de acuerdo al nivel y grado de intervención determinados para el inmueble, se dejara constancia de esta situación.

ARTICULO 238 Requisitos para aprobación de intervenciones en fachadas. Para la aprobación de proyectos de intervención en fachadas valoradas en los Niveles Uno (1) y Dos (2), deberán presentarse ante la Secretaria de Planeación Municipal, para su remisión de acuerdo al tipo de obra a la instancia competente, los siguientes documentos:

- A. Planos con el levantamiento de fachadas actuales de la edificación con la especificación de materiales y colores que esta presenta en la actualidad.
- B. Planos de fachadas, incluyendo el proyecto de intervención a realizar con sus especificaciones de materiales y colores.
- C. Fotografías a color de la edificación, que permitan apreciarla en su totalidad y respalden la información de los planos.

PARAGRAFO 1º. En caso de presentarse un proyecto de intervención al interior del inmueble que no afecte la fachada objeto de conservación, la respectiva licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dejara constancia de esta situación.

PARAGRAFO 2º. En la presentación del proyecto, en el caso que el inmueble así lo requiera, el interesado deberá proponer los elementos adicionales de fachada, tales como avisos, con sus respectivas especificaciones, para ser sometidos a estudio por parte de la instancia determinada en el presente título.

ARTICULO 239. Requisitos para presentación de proyectos de obra nueva. Los proyectos para obra nueva localizados en predios pertenecientes al Area de Conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

PARAGRAFO. Cuando los proyectos que se presenten sobrepasen las normas contempladas en esta reglamentación, o cuando el estudio de dichos proyectos, por su complejidad e importancia lo ameriten, deberán ser aprobados por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda.

CAPITULO XXV SANCIONES URBANISTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTICULO 240. Control. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto 1052 de 1998, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control sobre las actuaciones de los propietarios, poseedores o tenedores de inmuebles de Valor Cultural, con el fin de asegurar el cumplimiento del tratamiento de Conservación Arquitectónica que trata el presente título.

ARTICULO 241. Régimen general de sanciones. Los poseedores, propietarios, tenedores y usuarios en general de los inmuebles de Valor Cultural, están sujetos al deber de su conservación.

En lo pertinente se observara el régimen contenido por infracciones al deber cuidar, contemplado en los Artículos 104, 105, 106, 107, y 108 de la Ley 388 de 1.997, y sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales a que haya lugar por los infractores, por la destrucción del Patrimonio Cultural de la Nación.

Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

ARTICULO 242. Sanciones urbanísticas. En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 86 del Decreto 1052 de 1998, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien para el efecto las graduara de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- A. Para quienes demuelan inmuebles declarados de Conservación Arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de Valor Cultural, Histórico o Arquitectónico, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

No podrá reedificarse hasta tanto se apruebe el proyecto que sustituya, a satisfacción de las autoridades nacionales y locales de conservación, el valor arquitectónico destruido; dicho proyecto deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que lo ordena. Una vez en firme la resolución que autoriza el proyecto, surge para el infractor el deber de reedificar o restituir el valor arquitectónico destruido en el lapso que disponga la autoridad competente.

- B. Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción esta no se hubiere iniciado, las obras se acometerán por el municipio a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

En los eventos que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTICULO 243. Sanciones por el incumplimiento del deber cuidar. Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores y tenedores de inmuebles de Conservación Cultural, Histórica y Arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento y/o reparación de los inmuebles.

Los dueños o tenedores de inmuebles de conservación que omitan el deber mantener y/o reparar el inmueble serán requeridos por la administración para que en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la providencia correspondiente, realicen las obras de mantenimiento y/o reparación necesarias.

El incumplimiento de lo ordenado acarreará una multa equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada mes de retraso en la ejecución del mantenimiento o reparación del inmueble.

ARTICULO 244. Restitución de elementos del espacio público. En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 88 del Decreto 1052 de 1998 y en concordancia a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y Areas de Conservación que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir del acto administrativo que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo en las cuantías señaladas en el numeral 4º. del Artículo 87 del decreto 1052 de 1998 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994

ARTICULO 245 Sanciones por incumplimiento de normas sobre avisos. Los responsables de los avisos, vallas y publicidad exterior visual en el Area de Conservación del municipio y áreas de influencia de bienes inmuebles de Valor Cultural que no adecuen tales elementos a la presente reglamentación dentro de los seis meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, pagarán una multa equivalente medio salario mínimo mensual legal vigente por cada mes de incumplimiento.

ARTICULO 246 . Plan de adquisición de bienes del patrimonio cultural de la ciudad. El municipio podrá declarar de Utilidad Pública e Interés Social y podrá adquirir, mediante enajenación voluntaria o expropiación en los términos del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los inmuebles considerados de Valor Cultural Nivel Uno (1), siempre que lo considere indispensable para la preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

ARTICULO 247. Utilización provisional sobre el área de predios demolidos. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al Area de Conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que estén ubicados por fuera del Area de Conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.

CAPITULO XXVI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 248. VIGENCIA DEL PRESENTE DECRETO. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición .

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Marsella a los diecinueve (19) días del mes de julio de 2.000

ALBERTO HERNANDEZ LAVERDE
Alcalde Municipal

