**DOCUMENTO REGLAMENTARIO
MUNICIPIO DE TITIRIBÍ**

ACUERDO 003 DE 2000

Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Titiribí.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE TITIRIBÍ, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las otorgadas por la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones,

ACUERDA

PRIMERA PARTE

**CAPITULO I
DE LAS NORMAS PREVIAS**

Artículo 1º De la adopción del plan. Conforme con las previsiones establecidas por la Ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en el decreto 879 de 1998, adoptase para el Municipio de Titiribí en todas sus partes el diagnóstico y la formulación y en particular los objetivos, políticas, estrategias, proyectos, programas, instrumentos y modalidades de gestión que junto con las previsiones del presente acuerdo y las memorias y contenidos del documento que conforma el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º De la adopción de los elementos de apoyo. Adoptase los planos generales definidos por la Ley, los específicos que complementan y especializan la información requerida y además documentos de expresión gráfica y apoyo, que tal como lo ha visto la Ley, hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Titiribí.

Se enuncian cada uno de los planos, con sus respectivos contenidos y escalas.

PLANOS GENERALES	PLANOS ESPECIFICOS	ESCALA
1. Plano estructural general del Territorio	Sistema vial	1: 25000
	Infraestructura y equipamiento básico	1:25000
	Topográfico	1:25000
	Hidrológico	1:25000
	Clasificación del suelo	1:25000
2. Plano estructura General del suelo Urbano	Usos y Tratamientos del suelo	1:2000
	Amenazas y Riesgos	1.2000
	Patrimonio Natural Arquitectónico	1:2000
	Sistema vial actual	1:2000
	Infraestructura y Equipamiento Básico	1:2000
	Sistema de Espacio Público	1:2000
	Áreas Morfológicas Homogéneas	1:2000
	Corregimiento de la Albania	1:2000
	Corregimiento de Otramina	1:2000
	Corregimiento de Sitio Viejo	1:2000
Corregimiento de la Meseta	1:2000	
3. Plano de Detalle del Suelo Rural	Cuencas Hidrográficas	1:25000
	Geológico	1:25000
	Geomorfológico	1:25000
	Suelos Agrológicos	1:25000
	Pendientes	1:25000
	Amenazas y Riesgos	1:25000
	Uso actual del suelo	1:25000
	Uso potencial del suelo	1:25000
	Conflictos de Uso	1:25000
	Zonas de vida	1:25000
4. Plano del Programa de Ejecución	Propuesta al sistema vial de transporte	1:2000
	Propuesta al sistema vial y de transporte	1:2000
	Propuesta del sistema de Espacio público	1:2000
	Recomendaciones de Uso	1:25000

Artículo 3º De las Normas Urbanísticas. Las normas urbanísticas regulan el uso, las ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los

criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En estos términos establecidos por la Ley y según los contenidos y componentes allí señalados, el presente acuerdo establece las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias, conforme con el siguiente alcance:

A) Normas de carácter estructural: Son las de largo plazo que deben permitir la consecución de los objetivos y estrategias de largo plazo y mediano plazo del componente general del plan, Así como las políticas y estrategias de mediano prevista en el componente urbano. Estas normas prevalecen sobre las demás que conforman el presente acuerdo ya sean de orden general o complementario, su modificación sólo se podrá efectuar con motivo de la revisión general del plan o bajo tramite excepcional a iniciativa del alcalde y por razones y estudios técnicos debidamente sustentados. Comprenden de manera especial, las que regulan los siguientes aspectos y decisiones:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Acuerdo.

1.2 La que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculada al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización delimitación e

incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.

B) Normas de carácter general: Son aquellas cuya vigencia es de mediano plazo, y su revisión sólo será procedente a iniciativa del alcalde, además deben observar las previsiones contenidas en las normas estructurales y en general, tienen como alcance el de establecer los derechos y obligaciones urbanísticas que corresponde a los propietarios de terrenos y a sus constructores en el desarrollo de los distintos tratamientos y a procedimientos aquí contemplados para el ordenamiento territorial del municipio. De manera particular, comprende las siguientes normas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación, según Acuerdo 063 de 1991.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la

correspondiente afectación de terrenos para equipamiento colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere el caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

C) Normas complementarias:
Corresponde a aquellas cuya vigencia es el corto plazo (tres años) y que regulas por tanto las actuaciones, proyectos y programas urbanísticos que deban desarrollarse durante el respectivo periodo de la administración. En particular, corresponde las siguientes:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 la localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con este Proyecto de Acuerdo.

SEGUNDA PARTE

DEL COMPONENTE GENERAL

CAPITULO I

DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Artículo 4. Imagen Objetivo:

Titiribí debe ser:

Un municipio que eleve el nivel de vida de sus habitantes a partir de la satisfacción de las necesidades básicas, que sea capaz de expandirse equilibradamente con el equipamiento necesario para la población actual y futura y que funcione como un engranaje armónico equilibrado y sostenible integrando la cabecera a las diferentes veredas especial y funcionalmente a partir del desarrollo de sus ejes estructurales.

Un municipio donde sus habitantes sean concientes de la necesidad de conservar proteger y usar racionalmente los recursos naturales pensando en las necesidades actuales y futuras que requiere toda la comunidad para beneficiarse de una manera digna, teniendo en cuenta los criterios de equidad, sostenibilidad y competitividad.

Un municipio donde la comunidad sea educada bajo los criterios de equidad y competitividad que participe en

procesos a los servicios sociales básicos de salud y libre esparcimiento.

Un municipio que promueva el Desarrollo Agropecuario, Agroindustrial, minero y turístico con un enfoque sostenible y con estándares mundiales; que aplique políticas de desarrollo económico con énfasis en la economía.

Artículo 5. De los Objetivos:

1. Propender por mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, principalmente la población de servicios públicos.

2. Orientar el crecimiento del municipio de modo que la demanda de facilidades y servicios, no desborde la capacidad del mismo.

3. Integrar el desarrollo municipal las diferentes veredas a partir del fortalecimiento de la infraestructura vial y de transporte, que le permitan ser más competitivo en todos los niveles físico, económico y social.

4. Capacitar y educar a la población para que conozcan, valoren, se apropien y conserven los recursos naturales del municipio.

5. Generar estrategias que tiendan a mejorar la calidad del suelo y del agua, ya que son los elementos más afectados y los que han ocasionado factores socio- económicos negativos para la población.

6. Fortalecer la economía local mediante la diversificación de la productividad agropecuaria, de acuerdo con el uso potencial y recomendable del suelo, buscando disminuir la dependencia económica de los otros centros a nivel regional, departamental y nacional.

7. Garantizar una producción de autoconsumo para la población y crear bases para una economía de producción externa.

8. fortalecer y incentivar los mecanismos de comercialización agropecuaria, la agroindustria y el turismo.

9. tecnificar las explotaciones y capacitar los productores agropecuarios, buscando mejorar la producción y los ingresos de la población.

10. fortalecer el sector minero legalizado, propendiendo por un desarrollo sostenible de la minería en el municipio.

11. propender por un uso sostenible de los recursos naturales del municipio y de la región, por medio de un aprovechamiento racional del agua y el suelo introduciendo actividades económicas no contaminantes.

12. Elevar el nivel de vida de los habitantes, mejorando el nivel de los servicios y la infraestructura básica necesaria.

13. establecer el actual índice de desempleo de la localidad y reducirlo en un 50%.

14. Establecer lineamientos para la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención y mitigación de amenazas y riesgos en el ámbito local y regional, de acuerdo a las normas y directrices expedidas por la autoridad ambiental componente.

15. propender por la preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural, incluyendo el histórico, artístico, arquitectónico y natural de conformidad con la legislación correspondiente y establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos en el Plan , así como la determinación de mecanismos de gestión, que le permitan a las administraciones ajustar

periódicamente las metas y actuaciones programadas.

16. Incorporar la manera especial en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial acciones y actuaciones que garanticen la sostenibilidad ambiental, la articulación urbana rural y regional, así como el sistema productivo, generando instrumentos eficientes de gestión en estos aspectos.

17. Integrar en el Esquema de Ordenamiento los proyectos en ejecución o por realizarse en el territorio, con incidencia en la región que permitan mejorar la competitividad del municipio en el contexto regional, departamental y nacional.

18. Formular propuestas concretas y precisas de actuación, con procedimientos claros a seguir, integradas al plan de desarrollo municipal o de gobierno y al programa de ejecución, señalando en detalle los recursos requeridos para su implementación.

Artículo 6 a. De las Estrategias:

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

1. Continuidad del proceso de Planeación y ordenamiento territorial municipal

2. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

3. Localización los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio- económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

4. Estimular la ocupación ordenada d de las áreas no desarrolladas de la zona

urbana, favoreciendo la racional intensificación del suelo.

5. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Plan.

6. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.

7. Realizar estudios de mercadeo que permitan conocer las potencialidades y la situación real de la oferta y la demanda, canales de comercialización existentes, nivel tecnológico y grupos de productores.

8. Diseñar esquemas de comercialización que permitan garantizar la salida de los productos y servicios que se ofrecen en el municipio.

9. Conformar el comité turístico del municipio.

10. Garantizar que todo predio que vaya ser urbanizado esté provisto de redes de servicios públicos.

Artículo 6b. De las políticas.

Dentro de las políticas establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial se especifican lineamientos de ordenamiento, que propician:

1. Velar por el buen estado y manejo de los servicios públicos domiciliarios.

2. Promover en la comunidad proyectos de capacitación que orienten el desarrollo sostenible del Municipio.

3. Consolidar los servicios de los centros poblados para que puedan suplir la demanda de un entorno determinado.

4. Limitar el crecimiento del Municipio en las zonas que representen riesgo para el desarrollo.
5. Dotar al Municipio del equipamiento físico y social necesarios para organizar las actividades que actualmente deterioran y causan impactos negativos sobre el desarrollo urbano.
6. Fortalecer la infraestructura vial y de transporte a nivel municipal para lograr una comunicación eficiente entre los diferentes poblados.
7. Establecer relaciones especiales efectivas entre las zonas urbanas y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales al paisaje y el espacio público.
8. Propiciar el acercamiento a los servicios de las áreas urbanas a los asentamientos más alejados y desprotegidos.
9. Promover la importancia de mantener los recursos naturales del Municipio en buen estado, a partir de la divulgación por diferentes medios.
10. Comprometer a toda la comunidad como veedora en el aprovechamiento de los recursos naturales.
11. Promover la enseñanza de los recursos naturales y su importancia en los establecimientos educativos.
12. Promover y divulgar diferentes alternativas de producción que propendan a mejorar y conservar la calidad de los suelos
13. Incrementar nuevas tecnologías para el control de erosión y la recuperación de los suelos degradados.
14. Comprometer e incentivar a la comunidad para que adopten y promuevan las nuevas técnicas.
15. Normalizar e implementar técnicas apropiadas para hacer un uso adecuado del suelo.
16. Motivar a la comunidad para el ahorro del agua, cuidado y protección de las microcuencas.
17. Orientar el desarrollo del Municipio a partir de la educación como factor prioritario, logrando así una estabilidad educacional en los diferentes niveles socio - económicos.
18. Promover y promocionar programas educativos que tiendan a elevar la calidad de la educación tanto a los docentes como a los alumnos.
19. Promover en el municipio la diversificación educativa tanto a nivel técnico como profesional, brindando mayores oportunidades a la población estudiantil.
20. Promover nuevos grupos asociativos a nivel urbano y rural relacionados con la organización y participación social del municipio.
21. Llevar un control y seguimiento de los procesos organizativos del municipio; brindándole un acompañamiento a los gestores de los procesos asociativos.
22. Fortalecer las formas participativas presentes en el municipio.
23. Implementar programas que apunten al desarrollo de las actividades culturales, recreativas y deportivas en el municipio.
24. Sensibilizar a la comunidad para que se hagan partícipes de actividades y programas presentes en el municipio, lo que les garantizará un bienestar

25. Gestionar recursos en los diferentes entes institucionales que laboran en el municipio, ya que estos trabajan por el desarrollo de este y el de sus habitantes.

Artículo 6c De los principios rectores

El ordenamiento territorial se fundamenta en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad.

La prevalencia del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Además el ordenamiento debe ser un mecanismo:

a) **INTEGRAL:** Caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones biofísica, económica, sociocultural, político administrativa y especial de forma interactuante en el territorio.

b) **ARTICULADOR:** El proceso de Ordenamiento Territorial establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectorial y ambientales en todos los niveles territoriales.

c) **PARTICIPATIVO:** Aporta legitimidad y viabilidad al proceso. Depende de la participación de los actores sociales y busca garantizar el control ciudadano a las decisiones del gobierno.

d) **PROSPECTIVO:** Permitiendo identificar las tendencias de uso y ocupación del Territorio, y el impacto que sobre él tienen las políticas sectoriales y macroeconómicas. El futuro de los procesos de uso y ocupación y las medidas previstas para la materialización del futuro apoyado en el diseño de escenarios sobre los cuales se gestionará y gerenciará el desarrollo territorial local.

e) **CON DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS:**

Bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad y concurrencia (Ley 152/94) el Ordenamiento Territorial incorpora los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales y administrativas.

f) **CON EQUILIBRIO TERRITORIAL:**

La ejecución de las políticas de ordenamiento territorial busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de su uso.

g) **DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:** Garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización, calidad y cantidad adecuadas, como instrumento de prevalencia en el tiempo.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES

Sección 1ª

De la Clasificación del Suelo Municipal.

Artículo 7 Alcance de la norma. Según el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial clasificarán el territorio de los municipio y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales.

Artículo 8. Del Suelo Urbano: En el caso del municipio de Titiribí, constituye suelo urbano la cabecera municipal.

Artículo 9. Criterios para su delimitación. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

Este suelo se determinó según las previsiones de crecimiento del municipio y ala posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público a social.

Artículo 10. Perímetro urbano de la cabecera Municipal.

Plano PF9

" Partiendo del puente que atraviesa la quebrada del Medio en el camino de piedra que se dirige a Sitioviejo, se ubica el mojón 1, siguiendo por el lecho de la quebrada hacia el occidente hasta encontrar la proyección de la carrera 24 en el barrio Obrero, se continúa 30 metros hacia arriba por la misma quebrada donde se ubica el mojón 2, de aquí se continúa en línea recta hasta la intersección con la calle 22, mojón 3 se continúa por la misma calle, 50 metros hacia arriba, donde se ubica el mojón 4, de aquí se continúa en línea recta hacia el sur hasta encontrar el caño que atraviesa el barrio Manizales, mojón 5; aguas abajo se continúa hasta 30 metros antes de la intersección del caño con la Carrera Manizales, mojón 6 de aquí y en línea recta paralela al trazado de la vía, se continúa hasta la intersección con el camino que se dirige a la planta de tratamiento donde se ubica el mojón 7, se continúa por dicho camino hacia arriba hasta la intersección de éste con la quebrada San Antonio donde se ubica el mojón 8, aguas abajo siguiendo el lecho de la misma quebrada hasta donde se inicia el boxcolver se ubica el mojón 9, de aquí y en forma paralela a la Carrera Santander, se continúa hacia el sur hasta los linderos del

Cementerio, donde se ubica el mojón 10, de aquí se continúa hacia el oriente hasta la intersección con la carrera Santander donde se ubica el mojón 11, se sigue por la misma vía hacia el sur y por la proyección del camino que se dirige hacia la quebrada las juntas hasta la intersección de dicho camino con la carretera, mojón 12 de aquí que continúa por la carretera de acceso hasta el puente que atraviesa la quebrada las juntas, mojón 13, aguas abajo se continúa por la quebrada hasta el puente que se dirige hacia el matadero, mojón 14, se sigue la dirección del camino hacia el norte hasta la intersección con los linderos del coliseo, mojón 15, se continúa bordeando dichos linderos hasta la intersección con la carretera de acceso, mojón 16, de aquí y en dirección norte, se continúa por la vía e incluyendo las viviendas que se ubican en el costado derecho de la misma, hasta el puente que atraviesa la quebrada San Antonio, mojón 17, aguas abajo por la quebrada hasta la proyección de la Carrera Sucre, mojón 18 de aquí y siguiendo la dirección de la vía hacia el norte, hasta encontrar el caño que baja por el barrio el Hoyo, se ubica el mojón 19, se continúa por el caño hacia el oriente hasta la proyección de donde se termina la vida, mojón 20, de aquí se continúa en línea recta hacia el norte, hasta 50 metros después de la calle Antonio José Cadavid, mojón 21, de aquí se continúa bordeando los linderos de las propiedades existentes tal como se indica en el plano, hasta encontrar de nuevo la carretera Argentina, mojón 22, de aquí se continúa por la misma vía hacia el norte, hasta la intersección con el camino que conduce a Sitioviejo, mojón 23, se continúa por dicho camino hacia el oriente hasta encontrar el puente que cruza la quebrada del Medio, mojón 1 ó punto de partida".

Artículo 11. Alcance de la norma.

La determinación de este suelo está basado en las previsiones del crecimiento urbano, donde se

habilitará una porción de territorio del municipio para el uso urbano.

Artículo 12. Del Suelo de Expansión Urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según la determinación de los programas de ejecución.

Artículo 13. Del Perímetro de la Zona de expansión urbana.

"Partiendo del mojón 16 del perímetro urbano, se continúa bordeando el mismo perímetro hasta encontrar el mojón 18, de allí se continúa en dirección occidente por el borde del perímetro urbano hasta el punto 19, se continúa luego en dirección nordeste hasta encontrar la cota 1950, la cual se bordea hasta la proyección del lindero de la Unidad Deportiva Hernán Toro, a partir de allí se continúa en línea recta en dirección oeste hasta encontrar de nuevo el perímetro urbano, por el cual se continúa hasta encontrar el punto de partida o mojón 16 del perímetro urbano".

" A la altura del Barrio Obrero y siguiendo por el camino que conduce al reventado se encuentra el mojón 3 del perímetro urbano, del cual se parte en dirección oeste 180 metros aproximadamente, y a partir de este punto se parte en dirección norte y en línea recta hasta encontrar la quebrada del medio por cuyo lecho se continúa hacia el oriente hasta la proyección perpendicular del mojón 2 del perímetro del área urbana, y se continúa por este hasta encontrar el punto de inicio o mojón 3".

Artículo 14. Del Suelo Rural: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano.

a) Políticas y Criterios de Delimitación.

1. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.
2. El componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial propone la transformación del uso del suelo, la protección de los cuerpos de aguas, las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras, vivienda, equipamientos de saneamiento básico y de servicios comunales y el mejoramiento de las comunicaciones para la adecuada interacción entre los asentamientos y la cabecera.

b) Delimitación.

El Suelo Rural del Municipio de Titiribí corresponde a las 15 veredas. Excluye el suelo urbano de la cabecera y el suelo suburbano del municipio.

Artículo 15. Del Suelo Suburbano.

Es el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezcla el uso del suelo forma de vida del campo y de la ciudad diferente a la expansión urbana, objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el abastecimiento de servicios públicos.

a) Políticas y criterios de Delimitación.

1. El municipio de Titiribí deberá establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de

infraestructura vial, redes de energía, acueducto y alcantarillado para este tipo de suelo.

2. Se busca garantizar un control efectivo sobre el manejo de los usos del suelo por parte de la autoridad para evitar intervenciones aisladas legales o ilegales que sobrepasen la capacidad de carga y que mezclen indebidamente los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad. Esta zona se reglamentará para uso agropecuario, forestal o de vivienda aislada.

b) Delimitación.

El área suburbana del municipio de Titiribí comprende los cuatro corregimientos, La Albania, Sitioviejo, La Meseta y Otramina, por ser asentamientos donde la concentración de viviendas y su

misma dinámica, difiere con el concepto de suelo urbano. Los perímetros de los centros poblados se describen a continuación.

Artículo 16. Del perímetro del Centro Poblado de Sitioviejo.

Plano PF10

"Partiendo de la intersección de la carretera de acceso vehicular con la vía principal de caserío, donde se localiza el mojón 1; se continúa en dirección Sur-oeste por el camino viejo e incluyendo las viviendas que se ubican en ambos costados del mismo hasta encontrar el límite del lindero indicando, donde se ubica el mojón 2; se continúa el límite del lindero en dirección este hasta encontrar el lindero posterior señalado, donde se ubica el mojón 3; se continúa en línea recta hacia el norte por los linderos indicados hasta encontrar el lindero de la iglesia donde se ubica el mojón 4; bordeando esta construcción por los linderos y de igual forma en dirección norte hasta la intersección con la vía principal, mojón 5, siguiendo por el eje de la vía principal hasta encontrar el camino que conduce al Zancudo, mojón

6; se continúa por dicho camino hasta la quebrada la Sucia, mojón 7, siguiendo la quebrada en dirección sur hasta el puente sobre la carretera que conduce a Armenia, mojón 8, de aquí hacia el occidente incluyendo las construcciones de costado derecho de la misma hasta encontrar los linderos de la casa comunal, mojón 9; en dirección sur se continúa por el lindero hasta el cruce con el lindero posterior de la escuela, mojón 10; siguiendo dichos linderos y en dirección este hasta la intersección con la quebrada la Sucia, mojón 11, de aquí y en línea recta hacia el sur hasta la intersección con el eje de la carretera de acceso vehicular desde el casco urbano, mojón 12; finalmente y en dirección este se continúa hasta encontrar el punto de inicio o mojón 1".

Artículo 17. Del Perímetro Centro Poblado de la Meseta.

Plano PF11.

"Partiendo de la intersección del lindero del centro de salud con el eje de la vía donde se sitúa el mojón 1; se continúa por este lindero posterior del mismo lote, mojón 2; continuando de aquí en dirección Oeste hasta el cruce de dicho lindero con el eje de la vía mojón 3; de aquí y en dirección este se continúa por el eje de la vía hasta la proyección del lindero posterior de la iglesia, mojón 4; se continúa en dirección nor-oeste por los linderos de la iglesia hasta el cruce con el lindero de la caseta comunal, mojón 5; de aquí y bordeando los linderos de los salones ubicados frente a la cancha, se continúa hasta el cruce con los linderos del parque infantil, mojón 6, a partir de aquí y en línea recta se continúa en dirección este y por los linderos posteriores de las viviendas, hasta el cruce con el lindero este del estadero ubicado frente a la inspección, mojón 7; continuando por dicho lindero en dirección suroeste y bordeando los linderos de la inspección hasta el cruce con el eje de la vía principal, mojón 8; y finalmente continuando por el eje de la vía y en dirección suroeste hasta el cruce con el eje de la vía principal, mojón 8; y finalmente continuando por

el eje de la vía y en dirección suroeste hasta encontrar el punto de partida o mojón 1".

Artículo 18. Del Perímetro Centro Poblado de Albania.

Plano PF13

Partiendo de la intersección del Borde de la troncal con el lindero del trapiche, mojón 1; se continúa en línea recta hasta la quebrada caño Hondo, mojón 2, de aquí y en línea recta en dirección oeste, hasta encontrar la vía que conduce a Titiribí, mojón 3 se continúa por el eje de la vía hacia el sur, e incluyendo las viviendas que se ubican al costado derecho de la misma (Tal como se indica en el Plano PF13) hasta la intersección con el puente que atraviesa la quebrada, mojón 4, si sigue por la quebrada en dirección sur hasta la intersección de la quebrada que pasa cerca del Estadero Mi Casita, mojón 5, de esta intersección continúa aguas arriba hasta el eje de la Troncal, mojón 6, de aquí se sigue por la misma quebrada 100 metros arriba del eje de la vía, mojón 7, de aquí se continúa en dirección norte, paralelamente con la troncal, hasta la proyección del mojón 1, donde se ubica el mojón 8, de aquí y en línea recta hacia el oeste hasta encontrar el mojón 1 o punto de partida".

Artículo 19. Del Perímetro del Centro Poblado de Otramina.

Plano PF12

"Partiendo de la intersección del eje de la carretera de acceso desde Titiribí, con el eje de la vía de acceso a la escuela de abajo se localiza el mojón 1, siguiendo el eje de la vía en dirección sur hasta encontrar los linderos de la escuela, mojón 2; se continúa bordeando dichos linderos y los linderos posteriores de las viviendas vecinas hasta la intersección con el eje de la vía que pasa frente a la iglesia, mojón 3; de aquí y en dirección este, hasta encontrar la proyección de los linderos de la iglesia, mojón 4; se bordea por dichos linderos la construcción hasta la intersección con

el eje del camino que pasa por el costado oeste de la iglesia, mojón 5; de aquí y en dirección oeste por el lindero posterior del estadero que se ubica al lado de la caseta comunal, se continúa hasta la intersección con el eje de la vía que conduce hacia la escuela de arriba, mojón 6; continuando en dirección sur- oeste por el eje de la vía en mención hasta el cruce con los linderos de la escuela, mojón 7; de ahí y en dirección este se continúa hasta encontrar el lindero posterior de la escuelas, mojón 8; se continúa luego hacia el norte por todo el límite de los linderos de las construcciones indicadas (Plano PF12) hasta la intersección con el eje de la vía de acceso desde Titiribí, mojón 9; y finalmente se continúa en dirección norte hasta encontrar el punto de partida o mojón 1".

Artículo 20. Del Suelo de Protección.

Plano No. Zonas de Protección.

Se define como suelo de protección aquellos que se constituyen las áreas de terreno, que por sus características geográficas paisajísticos o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o aquellas que se consideran áreas de amenazas de riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene registrada la posibilidad de urbanizarse.

a) Delimitación.

El suelo de Protección para la cabecera del Municipio de Titiribí corresponde principalmente a las áreas de retiro de las quebradas que atraviesan o bordean el área urbana como son la quebrada San Antonio, La quebrada del Medio, la quebrada la María, y todos los caños que hacen parte del trazado urbano, ya que estas son las que representan mayor amenaza para cualquier tipo de construcción.

En el área suburbana hacen parte de este suelo los taludes de las vías de acceso al municipio, las áreas de retiro de las quebradas del Medio, la Sucia, la Zarzala, Los Murciélagos, Caño Hondo, los caños que atraviesan los centros poblados de los corregimientos, y las mismas que recorren el área urbana. Además las pendientes mayores al 75% que se ubican en esta zona y se indican en el Plano de Zonas de Protección.

En el área rural, el suelo de protección lo conforman los sitios de Interés Cultural, Turístico y Arqueológico, tal como se indica en el Plano 46 de diagnóstico y en el de zonas de Protección.

Además los nacimientos y riberas de las fuentes de agua, ríos, caños y quebradas; las zonas cuya altura sobre el nivel del mar es mayor a los 1950 metros, la cual se considera como una zona protectora del municipio y que corresponde a la parte alta de los Cerros La María, la Candela y Corcovado. También se consideran suelos de protección los taludes de las vías veredales y municipales; y las zonas con pendientes mayores al 75%.

Son suelos de protección además el sitio destinado a la construcción del Relleno Sanitario y el sitio para la disposición de escombros.

TERCERA PARTE

DEL COMPONENTE URBANO

DE LAS NORMAS PARA LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO

Sección 1ª

Sobre la Conformación del Sistema de espacios públicos

Artículo 21. Políticas:

1. es deber del municipio y la comunidad velar por la protección del Espacio Público y por su destinación al

uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

2. El cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio de Titiribí debe dar prelación a la planeación, construcción mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

3. entiéndase por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. se establece como espacio público el presentado en el plano del sistema de espacios públicos presentado en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial. (PF6).

4. El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado si no por el Concejo, a iniciativa del Alcalde o la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características, atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

5. Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

6. El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades

privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

7. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a la mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.
8. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.
9. Los espacios integrantes del espacio público como aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las identificaciones, y otras de similares características, no podrán ser compensadas en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 22. Espacio público urbano. El espacio público de conformación urbana lo constituyen las áreas requeridas para la circulación, recreación y seguridad ciudadana, los parques, las plazas y zonas verdes comunes, los elementos de amoblamiento urbano, los del paisaje natural y todas aquellas zonas que se definan para el uso colectivo. Es así como se analizarán los elementos constructivos del espacio público que se constituyan en elementos para el disfrute común de los pobladores.

Artículo 23. Elementos Constitutivos del espacio público.

Para la consolidación del Plan de Espacio público del Municipio de Titiribí, se adopta como inventario

general para el área Urbana el siguiente:

A) ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES. Son los elementos constitutivos naturales los siguientes:

1. **Cerros.** Los cerros de la María y la Candela, se constituyen en marcas urbanas. Son lugares que comienzan a ser importantes dentro de la memoria colectiva porque hacia ellos se realizan caminatas recreativas y peregrinaciones a la virgen, que ayudan a vincular estos elementos naturales a la vida urbana.
2. **Quebradas:** Las tres quebradas que atraviesan el área urbana, son espacios potenciales de protección y recreación, ellas son: la Quebrada del Medio, la Quebrada San Antonio y la Quebrada las Juntas. Todas en general están sometidas a problemas de contaminación por la disposición de las aguas residuales, por tanto se propenderá por su saneamiento.

B) ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES. Son elementos constitutivos artificiales:

1. **Las Áreas Integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular como la calle...**En la cabecera urbana existen dos calles peatonales que deben ser consideradas dentro de esta clasificación:
 - a) La Calle Antonio José Cadavid entre carreras Manizales y Boyacá.
 - b) La calle Antonio José Cadavid entre carreras Bolívar y Argentina.
2. **Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro.** En la cabecera urbana se encuentran solamente dos áreas destinadas a la recreación pasiva y activa y son:
 - a) Parque Principal
 - b) Unidad deportiva

3. Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público. En la vía de acceso al área urbana se encuentran tres monumentos de importancia que generan referentes urbanos como el Monumento a la Virgen, el Monumento al Sagrado Corazón y el Monumento a la Madre. Además de éstos que son los más representativos, se localizan otras cuatro vírgenes, de manera particular en los cuatro puntos cardinales de la cabecera.

3. Mobiliario Urbano. El Mobiliario urbano de la cabecera se remite solamente al existente en el parque Principal, que es el único espacio que cuanta con elementos de este tipo en buen estado. Además del mobiliario del parque, se ubican algunas basureras en los postes de las carreras Bolívar y Santander, y la calle Antonio José Restrepo.

Artículo 24. Sistema de enlace y articulación del espacio público:

1. Para incrementar el índice de espacio público por habitante durante la vigencia del Plan a 3 m² como mínimo, se adopta un sistema de espacios públicos que vinculen a los existentes, con las quebradas y caminos de la cabecera.
2. Hacer mantenimiento continuo de los espacios artificiales como el Parque y las calles peatonales para que presenten mejores condiciones físicas y mejor dotación para ser utilizados eficientemente por los habitantes.
3. Declarar como áreas de interés público las áreas de espacios públicos que requieren los nuevos proyectos urbanos del medio plazo.

Artículo 25 Licencia de ocupación de espacio público. Se requiere obligatoriamente licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento y ésta

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

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas, consideradas como espacio público según decreto 1504 de 1998, ésta debe tener concepto favorable expedido por Planeación municipal.

Artículo 26. Restauración del detrimento del espacio público. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos y alterados por la construcción de un obra pública, deberán restituirse en un plazo de dos meses contados a partir de la providencia que imponga sanción. Por ello todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos y rurales deberán considerar:

1. prever e incluir en el costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar os daños causados al espacio público.
2. los daños causados al espacio público, deberán corregirse antes de los cuatro meses previstos para la terminación del objeto del contrato, según la Ley de Contratación. (Ley 80 de 1993. Art. 60).

Artículo 27. Compensación de las áreas de cesión.

La compensación se posibilita cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando la ubicación de dichas áreas de cesión sea inconveniente para la ciudad, o cuando exista espacio público de ejecución prioritaria.

Se podrá compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles. En dinero se deberá asignar el valor

del espacio público que se iba a proveer teniendo en cuenta su ubicación en los lugares apropiados. La compensación en otros inmuebles se hará siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalente en calidad e importancia..

El Concejo Municipal a iniciativa de los Alcaldes podrán reglamentar la compensación de la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles.

No podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles los antejardines, aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones.

Artículo 28. Participación Comunitaria en el espacio público.

1. **en el manejo administrativo.** Para el caso de zonas verdes a nivel local o de barrio el municipio podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro la administración y el mantenimiento, siempre y cuando se garantice el acceso de la población.

b. En la defensa y conservación. Según la Ley 472/98, Ley de defensa del espacio público, cualquier persona pública o privada podrá interponer una acción popular para la defensa de los bienes de uso público.

La acción popular hace aplicable la remoción y o suspensión de las obras, y puede interponerse en cualquier tiempo.

Sección 2ª

Sobre la provisión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 29. Objetivos:

1. Ampliar la cobertura de los servicios públicos domiciliarios en el área urbana, respondiendo a la demanda y necesidades constantes de la población.

2. Velar por la correcta disposición de los desechos líquidos y sólidos en el área urbana.
3. Garantizar a toda la población el acceso a los servicios públicos domiciliarios.
4. Disminuir la contaminación generada por el vertimiento de las aguas residuales a las fuentes de agua.
5. Integrar a la comunidad en los procesos de planificación, ejecución y mantenimiento de los sistemas.

Artículo 30. Estrategias:

1. Gestionar recursos para el diseño del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
2. Construir más redes de distribución para los desarrollos futuros del área urbana.
3. Adelantar campañas para el uso racional de los servicios domiciliarios.
4. Reponer las redes que sean necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios públicos.
5. Construir plantas de tratamiento de aguas residuales para evitar que se sigan contaminando las fuentes de agua, cuya localización debe estar enmarcada dentro del Plan Maestro.
6. Los acueductos independientes podrán contar con el respaldo municipal, con el fin de servir de soporte a las comunidades aledañas a sus áreas de influencia en épocas de sequía.
7. Establecer un régimen tarifario proporcional para los sectores de bajos ingresos de acuerdo con los preceptos de equidad y solidaridad.
8. Concientizar a la comunidad acerca de la importancia de aunar

esfuerzos para obtener un servicio de acueducto que les brinde mayor cobertura y calidad.

9. Capacitar a los operadores y empleados que administran la prestación del servicio de acueducto.
10. Gestionar recursos para financiar los proyectos de infraestructura de servicios públicos.
11. Fortalecer los acueductos comunales dando respaldo técnico y administrativo en concordancia con la ley 142.
12. Adelantar campañas con la comunidad para la potabilización del agua.
13. Utilizar los medios de comunicación para capacitar acerca del uso racional del agua.

Artículo 31. Del suministro, consumo y calidad del agua. Independientemente de las características del agua cruda y de su procedencia, el agua que se suministre para consumo humano deberá ser potable.

Artículo 32. El Municipio o la entidad encargada de prestar el servicio de suministro de agua será responsable de su calidad al ser entregada al usuario. La entidad garantizará abastecimiento de agua y su presión suficiente en la red de distribución, para tal efecto se ceñirá a lo establecido en la Ley 142/94 que rige la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 33. Los criterios de calidad admisible del recurso para su destinación a consumo humano y doméstico, así como los que debe cumplir para uso agrícola, pecuario, recreativo, estético y para la preservación de flora y fauna, están establecidos en el Decreto 1594/84 del Ministerio de salud.

Artículo 34. Las normas y criterios de calidad físico-química y bacteriológica del agua potable, se regirán bajo la norma del territorio nacional.

Artículo 35. Crease mediante acuerdo del Honorable Concejo Municipal la Oficina de los Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, según lo estipulado en la Ley 142/94 con el propósito de ofrecer a los habitantes del municipio un mejor servicio en calidad, cobertura y eficiencia.

Parágrafo Los servicios Públicos deberán ser autocosteables.

Artículo 36. Es obligación del municipio por medio de la Oficina de Servicios Públicos la mejora, distribución, vigilancia técnica y ensanche en las redes, así como la reparación y construcción de los sistemas de tratamiento, instalaciones domiciliarias y demás obras que se vayan a ejecutar en relación con los acueductos que estén en servicio y los nuevos que se establezcan.

Artículo 37. Serán obligaciones de la comunidad en procura de la protección del recurso hídrico:

1. Hacer uso racional del consumo del agua.
2. Dar mantenimiento continuo a las redes y accesorios hidráulicos domiciliarios evitando las pérdidas de agua.

Artículo 38 Competencias. En cuanto a la competencia de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, corresponde al Alcalde como primera autoridad municipal, asegurar su prestación eficiente, como lo determinan los artículos 315 y 365 de la Constitución Política Nacional.

Artículo 39. En el Municipio de Titiribí los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo pueden ser

prestados directamente por el municipio, por la comunidad organizada, por empresas comerciales e industriales del estado de orden municipal, por sociedades de capital público o por sociedades de economía mixta.

Artículo 40. En cuanto a los servicios de energía eléctrica, gas y telefonía, pueden ser atendidos por empresas comerciales e industriales del Estado de orden departamental y nacional o por comercializadoras privadas en lo referente al servicio de gas en cilindros y carrotaques.

Artículo 41. Es competencia del municipio prestar el servicio de alumbrado público dentro del perímetro urbano y el área rural de su jurisdicción. El municipio es responsable del mantenimiento de los postes, redes y transformadores exclusivos para el alumbrado público.

Artículo 42. Del libre acceso a los servicios de Acueducto y alcantarillado. Conforme a lo establecido por la constitución y la Ley, toda persona en las condiciones previstas en las normas vigentes establecidas en los artículos 47 de la Ley 9/89 y 5 del Decreto 951/89 podrá solicitar a la entidad respectiva y obtener de ella la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado. La entidad competente no podrá obligar a ninguna persona natural o jurídica a conectar un inmueble a la red pública de acueducto, pero si a conectarlo a la red pública de alcantarillado, siempre que técnicamente sea posible.

Artículo 43. Del acceso físico a los servicios. Los servicios de acueducto y alcantarillado se suministrarán única y exclusivamente por intermedio de acometidas autorizadas por la respectiva entidad competente.

Parágrafo. Los inmuebles que tengan linderos sobre calle o vía provista con alcantarillado público, deberán conectarse a este sistema.

Artículo 44. De las redes de servicios públicos. Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollo urbanístico se extenderán en lo posible por el área pública, sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes libres de construcción será obligatorio construir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad que administra el servicio, para el efecto, el interesado debe tramitar ante esa entidad todo lo relacionado con cesiones de fugas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas, telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deberán ser construidas por el interesado y solo en el evento de que la entidad competente las construya, éste estará exento de su construcción directa.

Artículo 45. De las normas sanitarias. Para la ejecución de obras, el establecimiento de industrias o el desarrollo de cualquier otra actividad que por sus características pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, será necesario el estudio ecológico ambiental previo y además obtener la correspondiente licencia. En el estudio habrá de tenerse en cuenta, además de los factores físicos, los de orden económico y social, para determinar la incidencia que la ejecución de las obras mencionadas pueda generar sobre la región comprometida con ellas.

Parágrafo. Serán CORANTIOQUIA, la oficina de Planeación Municipal y la Oficina de Servicios Públicos, los encargados de exigir la presentación de los estudios, como también de velar por el cumplimiento de los mismos.

Artículo 46. De las parcelaciones. Las parcelaciones deberán estar provistas de agua potable, sistemas de tratamiento y evacuación de aguas

residuales y manejo adecuado de las basuras.

Artículo 47. De los locales comerciales. Es deber de los establecimientos o locales comerciales disponer de buena ventilación e iluminación, utilizar canecas plásticas con tapa para la disposición de las basuras, suministrar agua potable y estar conectados a la red de alcantarillado. El Municipio de Titiribí o la autoridad encargada deberán velar porque esto se cumpla.

Artículo 48. Normas Generales. La prestación de servicios públicos deberá ceñirse a los contenidos del artículo 365 de la Constitución Política de Colombia, el Artículo 2 de la Ley 142/94 que trata de la intervención del estado en los servicios públicos, el Artículo 366 de la Constitución y al Artículo 2 de la Ley 60 de 1993, que trata de las competencias de los municipios.

Hacen parte de las zonas de utilidad pública las zonas para la ubicación de infraestructuras de la provisión de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 49. Acciones: con el fin de lograr una prestación de servicios públicos más eficiente en el área urbana, se deben realizar acciones como el Diseño y Ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, y otras que deban estar enmarcadas dentro del mismo, para que este diseño sea más consecuente, con el desarrollo urbano.

Artículo 50. Sobre la Calidad en la atención del saneamiento básico. El saneamiento básico presenta una de las principales deficiencias en los municipios por la disposición inadecuada de aguas servidas y la baja cobertura de sistemas de recolección y eliminación de excretas, principalmente en las áreas rurales. Las acciones para aumentar la cobertura de este servicio, estarán orientadas a cumplir con los siguientes objetivos:

1. Disminuir los desequilibrios existentes en el municipio por la cobertura de los servicios de saneamiento básico.
2. Disminuir la contaminación generada por el vertimiento de aguas residuales a las fuentes de agua.
3. Integrar a la comunidad en los procesos de planificación, ejecución y mantenimiento de los servicios de acueducto y saneamiento básico.
4. Ampliar la cobertura de la población atendida en saneamiento básico como medio para evaluar la calidad de vida de los pobladores.
5. Capacitar a los usuarios de los servicios de saneamiento básico para que hagan un uso eficiente y adecuado de dichos sistemas.
6. Concientizar a los habitantes del municipio sobre el uso racional del agua.
7. Incentivar a la comunidad para el pago ajustado de los servicios públicos, lo que contribuye a una mayor apropiación, protección e inversión, en los sistemas de acueducto y saneamiento básico.

Artículo 51. Normas generales. La prestación del servicio de saneamiento básico deberá ceñirse a los contenidos del Artículo 49 de la Constitución Política de Colombia y el Artículo 2 de la Ley 142/94 que trata de la Intervención del estado en los servicios públicos.

Sección 3ª

De las que establecen áreas y tratamientos relacionados con los centros urbanos históricos.

Artículo 52. Del Patrimonio Arquitectónico.

La palabra patrimonio significa herencia recibida de nuestros

antecesores. Un bien patrimonial es un legado que se ha recibido.

Objetivos.

1. Preservar los inmuebles y aquellos elementos arquitectónicos que se constituyen en los testimonios vivos del pasado del municipio.

2. Crear conciencia acerca de los valores culturales, paisajísticos y arquitectónicos que posee el municipio, con el fin de no atentar contra ellos ni hacerlos desaparecer.

3. Generar mecanismos que ayuden a controlar el arrasamiento al que están sometidas, en la actualidad, algunas viviendas de valor patrimonial.

Estrategias:

1. Crear incentivos para la conservación y mantenimiento de los inmuebles de valor patrimonial más representativos en el área urbana.

2. Involucrar a la comunidad para que valore, respete y se apersona de las riquezas patrimoniales del municipio.

Artículo 53. Del inventario de las edificaciones declaradas de valor patrimonial.

1. los siguientes inmuebles fueron considerados de valor patrimonial en el Municipio de Titiribí, por conservar aún en un en sus fachadas elementos representativos de la arquitectura tradicional antioqueña y de otros estilos importantes:

- Circo Teatro (Declarado Bien de Interés Cultural de carácter Nacional).
- Palacio Municipal (Propuesto como Bien de Interés Cultural Nacional).
- Vivienda Carrera Bolívar No. 20-62
- Vivienda Calle Antonio J. Cadavid No. 20-25 y No. 20-41.

- Vivienda de Elí Posada "Casa Museo"
- Vivienda en Carrera Bolívar No. 22-38
- Viviendas en la carrera Santander No. 22-17, No. 22-27, No. 22-35.

3. También son objeto de conservación los monumentos presentes en el área urbana ya que constituyen también parte de la memoria histórica del municipio:

- Monumento de la madre.
- Monumento al Sagrado Corazón
- Monumento a la virgen.

3- los caminos ancestrales en piedra que aún se conservan en buen estado por diferentes veredas del municipio, como son:

- Camino a Sitioviejo - Caracol
- Camino a la Meseta
- Camino la Meseta - la Peña
- Camino Campo Alegre - Los Micos - La Peña
- Camino Zancudo - Armenia

4. También son objeto de conservación

- La Capilla del Hospital
- Capilla Antiguo colegio de la presentación
- Capilla de sabanetas
- Capilla de Sitioviejo
- Templo nuestra señora de los dolores parque principal.
- Las chimeneas de fundición de la antigua mina El Zancudo.

Artículo 54. De las acciones.

Las acciones planteadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial van orientadas a la Recuperación, valoración y reconocimiento del patrimonio arquitectónico en el área urbana y rural por parte de los habitantes, por poseer el municipio, variados elementos de valor patrimonial natural, cultural, histórico y arquitectónico.

Artículo 55. De los niveles de conservación.

a) **Conservación general.** Son los que han adquirido elementos característicos de diferentes épocas.

Los inmuebles de valor patrimonial en el área urbana del municipio de Titiribí, señalados anteriormente, presentarán un nivel de conservación general por tener elementos característicos de diferentes épocas y con influencias europeas.

De igual forma, los inmuebles localizados en el sector tradicional de la cabecera, por ser el lugar en el que se presentan mayores valores tradicionales.

Artículo 56. De las normas complementarias.

Con la declaratoria de un bien como de interés cultural, se elaborará un plan especial de protección del mismo, que deberá realizarse a partir del medio plazo por parte de la alcaldía Municipal. El plan especial de protección indicará el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el Plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de esos bienes. Este Plan de Divulgación Cultural será asumido y ejecutado por la Casa de la Cultura, y éste indicará un diagnóstico y la reglamentación, con ayuda de la Oficina de Planeación del Municipio, para la protección de los inmuebles de valor patrimonial. Estas normas estarán basadas en la Ley 397 de 1997. Art. 11

Los propietarios de los inmuebles determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensadas mediante la aplicación de incentivos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Sección 4ª

Del Plan Vial Urbano

Artículo 57. Objetivos:

1. Complementar y racionalizar el sistema vial existente para garantizar una eficiente accesibilidad y circulación en el casco urbano.
2. Responder al tráfico de carácter regional que ingresa al municipio por las actividades agropecuarias o mineras, logrando que circule tangencialmente al tejido urbano sin causar el deterioro del mismo.
3. Descongestionar el centro tradicional de las actividades que ocasionan conflicto principalmente los fines de semana.
4. Involucrar las vías necesarias para dar respuesta a asentamientos posteriores en las áreas de expansión futura.
5. Facilitar la comunicación eficiente entre los diferentes asentamientos con los centros y ejes de actividades múltiples y de servicios, mejorando la accesibilidad a cada uno de ellos.
6. Incentivar proyectos que contribuyan en el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural.
7. Lograr, a partir de una red comunicación vial eficiente, el equilibrio de acceso a los servicios que requiere la población.
8. Fortalecer la estructura vial para que el municipio sea más competitivo y eficiente a nivel regional en los renglones económico, social y físico.

Artículo 58. Estrategias:

1. Implementar la señalización en las vías urbanas.

2. fomentar campañas educativas y de información para el buen uso de las vías.
 3. Optimizar el uso de las vías del área urbana que por sus características topográficas, permiten el acceso vehicular.
 4. Involucrar a la población en actividades de mantenimiento vial..
 5. Gestionar recursos para la ejecución de obras públicas en las vías principales.
- c) Complementación al sistema vial actual con las vías colectoras (Plano PF4).
 - d) Para aprovechar las vías urbanas con mayor facilidad de circulación, no se restringe la circulación en doble sentido para que puedan actuar como vías colectoras o de aproximación barrial.
 - e) Restricciones de la ocupación de la vía pública en horarios determinados (Ver artículo siguiente, Zonas amarillas).

Artículo 59. Del sistema vial y de transporte para la cabecera Municipal.

El plan vial para el área urbana de Titiribí, requiere la construcción de una sola vía, entre el Cementerio y la quebrada las Juntas, como vía alterna a la carretera de acceso. El Plan está orientado además, al mejoramiento de las vías existentes acompañado por acciones de reglamentación y restricciones al tránsito vehicular que ayuden a darle mayor continuidad y eficiencia al transporte urbano e intermunicipal.

Artículo Acciones. Son acciones correspondientes al Plan vial que se realizarán durante la vigencia del esquema de Ordenamiento, las siguientes:

- a) Señalización vial en:
 - Intersección calle 17 con carrera 20
 - Esquina Calle 17 con carrera Santander
 - Esquina Carrera Santander con Calle 19
 - Esquina Carrera Santander con Calle Antonio J. Cadavid.
 - Esquina carrera Bolívar con Calle 21.
- b) la repavimentación de las vías, mejoramiento de las mismas y dotación de alumbrado público tal como se indica en la formulación.

- f) Adecuación del Terminal del transporte. Con el fin de asegurar una prestación de servicios más eficiente en las actividades urbanas, se adecuará un espacio que en el largo plazo albergue los vehículos y buses intermunicipales y municipales.

Artículo 60. De la jerarquización vial del área urbana.

1. Calles Principales.

Las carreras Santander y Bolívar se constituyen en las principales vías que conforman el sistema vial actual. En algunos tramos ayudan a conformar ejes institucionales, pues conectan dos o más edificios públicos.

2. Calles secundarias o colectoras.

Las calles secundarias o calles barriales se definen como las que sirven de comunicación al interior de los barrios que por la intensidad de su uso tienen menor relevancia que las calles principales. A esta clasificación hacen parte la Carrera Manizales, la Carrera Boyacá, la Calle Bombona, la Calle Antonio José Restrepo, la Carrera Argentina, la calle Uribe Uribe y parte de la calle Córdoba.

3. Calles peatonales. La difícil topografía que presenta el casco urbano ha generado la adecuación de algunas vías para la circulación peatonal exclusivamente.

Es así como sucede en la Calle Antonio José Cadavid entre carreras Manizales y Boyacá; y un segundo tramo entre carreras Bolívar y Argentina.

Otras vías que hacen parte de esta clasificación son: Calle Benito del Río, Calle Antonio José Cadavid en el barrio el Hoyo, La Carrera Argentina entre calles Uribe Uribe y Quebrada del Medio, y todas las vías del Barrio la Milagrosa y barrio Obrero que por presentar pendientes casi del 100% exigen ser circuladas sólo peatonalmente. Toda vía con pendientes superiores al 35% deben ser de uso peatonal exclusivamente.

3. **Zona Amarilla.** Esta definición corresponde a las vías utilizadas para el cargue y descargue de mercancías en el área urbana, las cuales tendrán un uso restringido entre 5:00am y las 10:00a.m, y entre las 6:00p.m y las 8:00 P.M; los sábados, domingos y festivos entre las 5:00 a.m y las 10:00 a.m, y solamente se podrán utilizar para este fin las zonas demarcadas. A la anterior definición pertenecen:

- a) Carrera Santander entre Calles Bombona y Córdoba.
- b) Carrera Bolívar entre calles Antonio José Restrepo y Calle Uribe Uribe.
- c) Las Vías del Parque
- d) La Calle Uribe Uribe entre carreras Santander y Bolívar.
- e) La Calle Antonio José Restrepo entre Carreras Boyacá y Argentina.

Parágrafo. No se permitirá el parqueo de vehículos que obstaculicen el tránsito vehicular en cualquiera de las vías anteriormente mencionadas. De lo contrario, el Inspector de Policía se encargará de la respectiva contravención.

Artículo 61. Sobre Zonas de Expansión. En las nuevas zonas de expansión o desarrollo urbano, para efecto de establecer las secciones de las respectivas vías se considerarán las existentes, en el evento en que las nuevas urbanizaciones estén definidas por las vías principales, incrementándose en 1.50 metros, a ambos costados de las vías, para programas de urbanización.

Artículo 62. Áreas de reserva para proyectos viales. Son las áreas que se hacen necesarias disponer para la ejecución de futuros proyectos viales, sean estos de construcción, ampliación, mejoramiento o rehabilitación.

Parágrafo 1. Las áreas de reserva para proyectos viales no podrán encerradas en forma permanente o transitoria; estas áreas tendrán un tratamiento especial, éstas son áreas de interés público para el desarrollo de futuros proyectos, por lo tanto no podrán ser variadas en sus dimensiones ni en los usos establecidos dentro del plan vial municipal; sólo podrán ser ampliados previa justificación técnica ante la oficina de Planeación municipal; solicitud que puede ser elevada a dicha dependencia por particulares o por entidades públicas o privadas.

Parágrafo 2: Las edificaciones o inmuebles que se encuentran construidas sobre las áreas de reservas para proyectos viales a partir de la fecha de aprobación del presente estatuto quedaran impedidas para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de las construcciones existentes sobre las áreas de afectación.

Artículo 63. De las Especificaciones Mínimas de las Vías: adóptense las especificaciones contenidas en el siguiente artículo como las mínimas para las secciones públicas de las vías vehiculares y peatonales con la respectiva distribución en las secciones, las cuales estarán a regir a

partir de la vigencia del presente Acuerdo para los nuevos proyectos viales que se pretendan desarrollar dentro del Municipio de Titiribí, y a las cuales deberán acogerse los interesados para los diseños de las vías correspondientes a las distintas jerarquías viales que converjan en su respectivo proyecto.

Artículo 2: Carril de Circulación Vehicular: tendrá una dimensión mínima de 3.65 metros para vías troncales; 3.50 para vías secundarias y 2.50 metros para vías terciarias y privadas. La calzada mínima será de dos carriles.

Artículo 3: Calzada Vehicular: para cada una de las de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de los valores de 3.50 metros y de 3.65 metros dependiendo de la jerarquía de la vía.

Artículo 64. De la protección a peatones. En los casos que haya de adelantarse algún proceso de construcción, reforma, adición o demolición de edificaciones en algún sitio correspondiente al perímetro urbano, deberán tenerse en cuenta las normas de seguridad señaladas en los artículos siguientes.

- 1. Sobre Cerramiento Provisional.** El inmueble que vaya a ser objeto de construcción, reforma, adición o demolición, deberá cercarse provisionalmente con muros de adobe, o tabiques de madera o metálicos, provistos de un acabado exterior adecuado; a juicio de la oficina de Planeación.
- 2. Sobre cubierta de protección.** En las edificaciones en altura en proceso de construcción, reforma, adición o demolición legalmente autorizados, la totalidad del área de circulación peatonal deberá ser cubierta con techo de material resistente a una altura de 3 metros.

3. Sobre señales de precaución y otras medidas de seguridad.

A la entrada de cada pasillo cubierto se indicará a los peatones sobre la necesidad de circular por ellos por razones de seguridad y a los conductores sobre la prohibición de estacionar vehículos frente a las obras de construcción, por igual razón.

Así mismo a juicio de Planeación, podrá exigirse a los constructores la adecuación de barandas en los bordes del andén y frente al lote, y luminarias en el interior de los pasillos cubiertos para el tránsito peatonal nocturno.

4. sobre adecuación transitoria de vías. Como norma general señálese como prohibida la ocupación permanente o transitoria de las vías públicas. Con todo, cuando por razón de los procesos urbanísticos o constructivos resulta ineludible la ocupación transitoria a criterio del Alcalde Municipal, podrá otorgarse permiso por el tiempo que él señale, previa solicitud escrita en la que se indique la localización de las obras, la índole de los materiales o elementos de la ocupación, el área por ocuparse y las medias de seguridad que han de adoptarse.

Sección 5ª

De los programas de vivienda.

Artículo 65. Por vivienda se entiende el conjunto de unidades habitacionales interdependientes con su entorno barrial. El concepto de vivienda involucra todos aquellos elementos de uso público que están en su entorno inmediato como son, entre otros: las vías locales y los parques. Todo programa de vivienda debe tener en cuenta en forma simultanea y balanceada estos dos aspectos.

Artículo 66. Objetivos:

1. Brindar mayores posibilidades de accesibilidad a la vivienda para la población de menores recursos.
2. Planificar el desarrollo organizado del área urbana hacia el futuro, destinando un porcentaje para vivienda de interés social en el área de expansión.
3. Cubrir el déficit habitacional actual en el área urbana.

Artículo 67. Vivienda de Interés Social. Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

El plan de vivienda de interés social incluye como mínimo, la solución de vivienda y reubicación de vivienda.

Artículo 68. Vivienda Nueva. Dentro del Plan de vivienda para el municipio se plantea la construcción de 80 viviendas nuevas para cubrir el déficit habitacional actual. La construcción de vivienda nueva es un proyecto del corto al mediano plazo.

Artículo 69. Mejoramiento de Vivienda. Serán susceptibles de procesos de mejoramiento de vivienda en el área urbana lo asentamientos espontáneos y las zonas de desarrollo incompleto o inmuebles, geológicamente inestables o que estén contempladas como zonas de protección y de riesgo en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Podrán acogerse a dicho proceso los siguientes barrios:

1. Barrios de invasión en proceso de consolidación Milagrosa, Carrera Sucre, Carrera Argentina.
2. Barrios ya conformados: el Hoyo
3. Zonas de desarrollo incompleto evolutivo: Cementerio y Carretera.

El mejoramiento de vivienda es una acción a llevar a cabo en el mediano plazo.

Artículo 70. Reubicación de vivienda.

Las viviendas a reubicar son las ubicadas en zonas de riesgo no mitigable. En el área urbana de Titiribí estas zonas las constituyen la ribera de la quebrada del Medio, y las viviendas en riesgo son las siguientes:

(Ver Plano PF3).

N o.	Nombre del Propietario	Barrio o Sector
1	Ma Esperanza Restrepo a.	La Milagrosa
2	Ma. Angélica Madrid Q.	La Milagrosa
3	Evelio Rojas	La Milagrosa
4	Ruth de J. Cano Holguín	La Milagrosa
5	Casa en alquiler	La Milagrosa
6	Rosa Elena Muñoz Carmona	La Milagrosa
7	Gerardo de j. Henao	La Milagrosa
8	Oscar Emilio Avendaño	Q del Medio
9	Casa de alquiler	Cra. Santander entre Q. Del Medio y Córdoba.
10	Casa en alquiler	Cra. Santander entre Q. Del Medio y Córdoba
11	Luis C. González Castrillón (casa de alquiler)	La Estrella

Artículo 71. Ejecutores: los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social, podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas, también podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o en forma concertada por los sectores públicos y privados.

Artículo 72. Localización. Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan el uso residencial, el interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos. También podrán

ubicarse dentro de las áreas de expansión señaladas en el Proyecto de Acuerdo, mediante el cumplimiento de los requisitos.

En el Esquema de Ordenamiento Territorial de Titiribí, se destinará un 50% del área de expansión para la construcción de Vivienda de Interés Social, y un 10% en sectores ya desarrollados donde la compatibilidad de los usos lo permitan.

Artículo 73. Tipología de vivienda: Los desarrollos urbanísticos con obras mínimas o de vivienda de interés social admitirán todas las tipologías de vivienda. Las siguientes son los tipos de soluciones de vivienda de interés social:

1. Unidad básica por desarrollo progresivo: Es la solución de vivienda que se desarrolla en dos etapas. En la primera se entrega, en condiciones topográficas adecuadas, el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo la Obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios. En la segunda etapa se entrega la unidad básica.

2. Unidad básica: Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado, en condiciones adecuadas, entrega un espacio de uso múltiple con baño, cocina y lavadero de ropas.

3. Vivienda mínima: Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente, como mínimo una alcoba.

Artículo 74. Normas Generales: Para estos desarrollos rigen las normas generales contenidas en la reglamentación de cada sector.

1. Las tipologías de vivienda multifamiliar y bifamiliar, se regirá por el área habitacional útil mínima de 60

metros cuadrados en todas las franjas de densidad.

2. En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.

3. A juicio de la Secretaría de Planeación Municipal y dependiendo de la buena calidad de la solución en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido, sólo se cumpla en uno de los mismos.

4. El área mínima de vivienda para las tipologías unifamiliares, bifamiliares y multifamiliar, ya sea vivienda entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario, será de 60 metros cuadrados, como vivienda embrionaria y debe conformar una solución que consta de un espacio múltiple (cocina y baño).

5. En el evento de que el interesado plantee vivienda bifamiliar o multifamiliar embrionaria, deberá entregar la losa de uso común con un área mínima de 40 metros cuadrados por piso y con base en lo anterior, la solución de espacio múltiple y área de servicio con un mínimo de 20 metros cuadrados. Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las losas, así como la determinación de las áreas comunes.

Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

Artículo 75. Obras mínimas a ejecutar: Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado público o privado, se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables:

1. Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluido el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante

definida. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compactado. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.

2. Apertura y explanación de las áreas libres verdes y recreativas y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, las cuales deben de quedar claramente delimitadas y cercadas.

3. Cesión de áreas para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo, debidamente terminadas.

4. Infraestructura de servicios públicos.

Alcantarillado general separando aguas negras de aguas lluvias, servicio de acueducto, servicio de energía y alumbrado público; servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente en el desarrollo.

5. Todos estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen las empresas que presten cada servicio.

5. No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quien queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y cesiones gratuitas.

CAPITULO II

DE LA ZONIFICACION URBANA DEL MUNICIPIO.

Sección 1°

Artículo 76. Áreas morfológicas homogéneas. (Véase Plano No.) se identifican en el área urbana 4 Areas Morfológicas Homogéneas que agrupan asentamientos y barrios similares en características especiales, ambientales y por el grado de consolidación que presenta cada uno de ellos.

1. Area Centro Tradicional.

Es el sector comprendido entre la carrera Argentina, por el norocidente y suroccidente respectivamente, y desde la calle Bombona hasta la calle Uribe Uribe. Además de las calles anteriormente mencionadas comprende los sectores de las carreras Boyacá, Santander, Bolívar, y parte de las calles Antonio José Restrepo, Antonio José Cadavid, la Uribe Uribe y la 21.

Se caracteriza por ser el sector más consolidado y donde predomina el uso múltiple.

2. Area de Conformación Lineal.

Esta localizada principalmente en el costado suroriental de la cabecera, es decir, sobre la vía de acceso desde Medellín, entre el puente de la quebrada las Juntas y la Calle Bombona. Corresponde al sector denominado la carretera e incluye también el sector del Cementerio, 7 Brincos y Guanteros.

Otro tramo que se incluye dentro de esta área, está ubicado al norocidente de la cabecera en la vía de salida hacia los corregimientos de Otramina y Sitioviejo. es conocido como Polca y la Bellos, la importancia de esta vía como eje de acceso ha determinado una conformación similar a la anterior, en donde el sector comprendido entre la calle Uribe Uribe y el puente sobre la quebrada del Medio, se ha convertido en una zona de desarrollo espontáneo en torno a la vía.

A lo largo de esta estructura lineal encontramos equipamiento urbano institucional. La presencia de este tipo de construcciones de uso colectivo, han generado que la vía de acceso se convierta en un eje de actividad múltiple.

3. Area Conformación Reciente

Comprende el área de extremo occidental del casco urbano y

corresponde a los asentamientos periféricos más recientes. A este sector pertenecen los barrios Obrero, la Milagrosa y la urbanización Santiago Vélez Escobar.

El uso que predomina en este sector es el residencial.

4. Area de asentamientos informales.

Este sector agrupa los asentamientos que se ubican en los lechos de las quebradas que atraviesan el área urbana y los de apropiación espontánea como los ubicados sobre parte de la Carrera Argentina y Sucre, al nororiente del área urbana. Involucra los barrios la Milagrosa parte alta, la Estrella y la Polca.

Sección 2°

Artículo 77. De la Identificación de los Tratamientos para las diferentes Zonas.

Los tratamientos urbanísticos asignados a cada morfología, son los siguientes:

Conservación. Para el Area Centro Tradicional. El tratamiento de conservación se refiere a evitar la destrucción paulatina del legado arquitectónico, cultural e histórico, y con ello, evitar la desaparición de la memoria colectiva que encierra este sector. Este tratamiento se llevará a cabo a partir de restricciones de uso y de normas de control y planificación por parte de la oficina de Planeación Municipal, en las que se impidan las modificaciones representativas de las construcciones que fueron identificadas en el centro como valor tradicional y se aprueben las modificaciones o construcciones nuevas, solamente con el previo estudio, que dicha construcción no va alterar el lenguaje del contexto urbano.

Consolidación para el Area de conformación lineal. Este tratamiento

de consolidación se refiere a continuar con un crecimiento ordenado sobre esta área, en cuanto construcción de segundos y terceros pisos, siempre y cuando las construcciones cumplan con los requerimientos técnicos que debe exigir la oficina de Planeación Municipal. Además exige establecer normas de control para que las nuevas construcciones respeten el lenguaje arquitectónico del entorno urbano, por ser ésta la principal vía de acceso al área urbana y la que habla de lo que es el Municipio.

De crecimiento restringido. Para el Area de conformación reciente. Este tratamiento se refiere al control estricto por parte de la oficina de Planeación para evitar que se sobrepasen las densidades de ocupación determinadas en 50 vivi/ha, por ser una zona de difícil topografía que constituye una zona de riesgo (pendientes mayores al 30%), y además limita el acceso de sus habitantes a los servicios públicos domiciliarios y a los sistemas de comunicación como vías y transporte.

Mejoramiento Integral Para el área de asentamientos informales, que por presentar condiciones mínimas de habitabilidad y por ubicarse en zonas de alto riesgo, requieren acciones que vayan en pro de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, de las viviendas y de su entorno, en cuanto a dotación de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios y equipamiento urbano.

CAPITULO III

DE LOS USOS E INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 78. Se entiende por uso del suelo, la implantación en el territorio Municipal de actividades de producción, consumo, gestión e intercambio bajo parámetros de compatibilidad, de bienestar colectivo y desarrollo sostenible de los recursos naturales.

ARTICULO 79. Clasificación de los los Urbanos. Los usos del suelo para cualquiera de las áreas en que se divide el territorio del municipio, se definen y clasifican de la siguiente manera:

1. DE ACUERDO CON LA DESTINACION.
2. DE ACUERDO CON LA INTENSIDAD Y LA FORMA.

Artículo 80 De Acuerdo a la Destinación. Uso Residencial, Uso Industrial, Uso de Servicios, Uso Institucional y Uso Recreativo.

Artículo 81. USO RESIDENCIAL: Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a la actividad de vivienda y sus necesidades complementarias. Se clasifica en vivienda rural o campesina, de recreo, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

ARTICULO 82. USO COMERCIAL: Corresponde a los desarrollos urbanísticos destinados a la actividad mercantil y sus necesidades complementarias. Comprende además :

1. **COMERCIO DE BARRIO**, que se desarrolla por fuera de la zona central, en sitios en los que predomina el uso Residencial.
2. **COMERCIO LINEAL** o sea el localizado en los costados de los ejes viales.

Finalmente comprende, según su tipología propia, no sólo la actividad tradicional sino además la de los pasajes comerciales, supermercados y establecimientos afines.

Para controlar los usos comerciales, se clasifican de acuerdo con las características particulares que posee, para lo cual se tiene en cuenta:

- 1- El impacto sobre el espacio urbano
- 2- El impacto sobre el uso residencial

Artículo 83. Impacto sobre el espacio urbano: Es el efecto que una determinada actividad comercial tiene sobre el espacio urbano público en cuanto a:

Intensidad de flujo peatonal y vehicular que este genera.
Requerimientos de estacionamientos sobre el espacio público (andenes - plazoletas).
Requerimiento de grandes lotes de ocupación.

Artículo 84. Impacto sobre el uso residencial:

Es el efecto que una determinada actividad comercial produce sobre la vivienda en cuanto a :

Impacto social negativo de ciertos usos.
impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que pueda producir ciertos tipos de uso.

Artículo 85. Con base en la clase de impacto, los establecimientos comerciales se clasifican así:

1. COMERCIO TIPO I: Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social, ya que:

No requieren gran área interna ni externa.
No se extienden sobre el espacio público.
No genera concentración de flujos (vehiculares y peatonales).
No produce ruidos ni olores contaminantes.

Este tipo de comercio es compatible con la vivienda y puede permitirse mezclado este uso, tanto en el mismo predio como en el mismo nivel.

A este grupo pertenecen los establecimientos clasificados dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial como:

1.1 Comercio básico.

1. Granero y expendio de viver
2. Carnicerías y pescaderías.
3. Legunbrerías y fruterías
4. Salsamentarias
5. Cafeterías de soda sin consumo de licor.
6. Cigarrerías y confiterías
7. Panaderías
8. Papelerías
9. Misceláneas
10. Modisterías y sastrerías
11. Droguerías
12. Almacén de artículos de limpieza y aseo para el hogar.

1.2 Comercio minorista.

1. Almacén de artículos para dama, caballero y niño.
2. Almacén de artículos para modistería.
3. Almacén de artículos livianos de uso doméstico.
4. Almacén de artículos, accesorios eléctricos y repuestos.
5. Almacén de discos videos y cassettes.
6. Almacén de plantas ornamentales, floristerías y videos.
7. Estancos y agencias de licores sin consumo en el establecimiento.

1.3 Comercio Suntuario.

1. Almacén de novedades, adornos y juguetes.
2. Almacén de equipos de fotografía, oficina y deporte.
3. Almacén de artículos religiosos.
4. Almacén de artículos de decoración.
5. Almacén de artículos de confección calzado y cuero.
6. Joyería y relojería.

1.4 Comercio de Servicio.

1. Servicios ópticos.
2. Servicios fotográficos.
3. Salones de belleza
4. Barberías
5. Gimnasios
6. Baño sauna y turco
7. Oficina de servicios profesionales. (Médicos, Odontólogos, ingenieros..)
8. Almacén de insecticidas, productos abanos.
9. Almacén de papeles en resma, rollos y bobinas.

10. Almacén de compra venta de materiales recuperables y similares.
11. Bodegas depósitos y centros de acopio.
12. Estaciones de servicio y montallantas.

1.5 Comercio de Servicios Específicos

1. servicio de lavandería y tintorería
2. centro de impresión y copiado

2. COMERCIO TIPO II: Son aquellos establecimientos comerciales que por su razón de su mayor cubrimiento tiene un mayor impacto urbano por cuanto a que:

Requieren áreas mayores.

Generan tráfico vehicular y peatonal.

Por lo cual requieren área de parqueo y de cargue y descargue.

Estos establecimientos no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir algunos efectos sobre la vivienda. Sin embargo, no presentan impacto social negativo, por lo cual se considera compatible con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclado con éste a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la identificación.

A este grupo pertenecen los establecimientos clasificados dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial como:

2.1 Comercio especializado (Tipo I Supermercados, Tipo II Centros de acopio).

2.2 Comercio de servicios especiales.

2.3 Comercio de servicios menores de reparación y mantenimiento.

2.4 Comercio de servicios mayores de reparación y mantenimiento.

2.5 Comercio de servicios al vehículo.

3. COMERCIO TIPO III: Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental por cuanto:

Requieren grandes áreas de ocupación.

Generan tráfico pesado.

Pueden generar usos complementarios de impacto social negativo.
Producen ruidos y olores molestos.

Estos establecimientos no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda.

A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos:

3.1 Comercio Industrial liviano.

1. Ferretería
2. Almacén de productos para la construcción.
3. Almacén de aparatos sanitarios e instalaciones eléctricas.

3.2 Comercio de servicios funerarios

3.3 Plazas de mercado

ARTICULO 86. USO INDUSTRIAL:

Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producir bienes para su posterior comercialización, y sus necesidades complementarias. Comprende:

1. **INDUSTRIA MAYOR**, o sea aquella susceptible a generar contaminación, ruido, y vibraciones, conflictos viales por razones por razones de parqueo u otro efecto nocivo o perturbador (generalmente es una industria con alto número de operarios).
2. **INDUSTRIA MEDIANA**, que es aquella que normalmente opera dentro de los rangos de compatibilidad con otros usos.
3. **INDUSTRIA AGROPECUARIA**, que se realiza con insumos provenientes de la zona rural del Municipio.
4. **INDUSTRIA ARTESANAL**, que se orienta al desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, precooperativo, cooperativo o similares, que no ocupa grandes áreas ni recursos laborales o técnicos de niveles significativos.

A esta última clasificación pertenecen las panaderías y queseras que se localizan en el área urbana del municipio.

Artículo 87. USOS DE SERVICIOS:

Corresponde a los desarrollos urbanísticos destinados a actividades de cooperación y asistencia profesional o técnica que requiere la comunidad y sus necesidades complementarias, las cuales pueden ser abastecidas por entidades públicas como prestación de servicios o entidades privadas dentro de sus actividades comerciales con o sin ánimo de lucro.

Comprende las actividades propias de la administración pública en todos sus niveles y modalidades legales, de la educación, de la salud, y el bienestar social, la seguridad, la cultura, el culto religioso y la de servicios afines a los antes anunciados, tanto públicos como privados.

Dentro de la clasificación consignada en el esquema de Ordenamiento Territorial, éste se clasifica en:

1. Servicios Institucionales
2. Servicios básicos
3. servicios Municipales Especiales

Parágrafo 1. Los usos institucionales a los cuales se refiere el presente artículo, son oficinas públicas, centros de atención integral, preescolar, guarderías, jardines infantiles, escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, casas religiosas e iglesias o similares. Se consideran como uso restringido, sujeto de análisis cada caso.

Parágrafo 2. Las normas específicas de urbanismo y construcción, serán estipuladas por la Oficina de Planeación Municipal y las entidades, tanto de Orden Nacional como Departamental, que tengan competencia sobre cada actividad.

Artículo 88. USOS RECREATIVOS: Corresponde al desarrollo de actividades urbanísticas, tanto oficiales como privadas, orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales del Municipio hacia la preservación de la seguridad y tranquilidad de la ciudadanía.

Artículo 89. De acuerdo con la intensidad: Uso principal, Uso Complementario, Uso Compatible, Uso Restringido, Uso Prohibido.

Artículo 90. USO PRINCIPAL: Corresponde a la actividad dominante o que deba serlo en un sector del Municipio, bien porque constituya una expresión clara de su vocación actual, o porque responda a las necesidades colectivas de la comunidad.

Artículo 91. USO COMPLEMENTARIO: Corresponde al grupo de actividades que se juzga deseable promover, desarrollar o permitir al lado de los usos principales, puesto que constituye el suplemento propio y compatible.

Tal es el caso de los Usos Comerciales, Institucionales, Recreativos y servicios, en las denominadas áreas centrales, bien del Municipio o de los barrios y del Uso Residencial y Recreativo del área del Municipio.

La Oficina de Planeación Municipal, podrá determinar la conveniencia o no de implementarse el uso Dentro de esta zona previa justificación del impacto que genera según la magnitud y los parámetros establecidos en los artículos anteriores.

Artículo 93. USO RESTRINGIDO: Corresponde a aquellas actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones y previo análisis

particular de la Oficina de Planeación Municipal, se puede tolerar en simultaneidad con otros usos.

Tal es el caso de las actividades que requieran zona para el cargue y descargue de mercaderías, el funcionamiento de establecimientos abiertos al público, los servicios funerarios, y otros sometidos a condiciones y exigencias especiales para su desarrollo.

La Oficina de planeación Municipal podrá determinar la conveniencia o no de la implementación del uso dentro de esta zona previa justificación del impacto que genera según la magnitud y los parámetros establecidos en los artículos anteriores.

Artículo 94. USO PROHIBIDO: Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos asignados al sector, o deterioran la calidad de vida de la comunidad o de alguna forma obstaculizan el conveniente desarrollo Municipal.

Tal es el caso de actividades industriales contaminantes dentro del perímetro urbano, en simultaneidad con usos residenciales, o un uso comercial en una zona declarada exclusivamente residencial.

La oficina de Planeación Municipal podrá determinar la conveniencia o no de la implementación del uso dentro de esta zona previa justificación del impacto que genera según la magnitud y los parámetros establecidos en los artículos anteriores.

Sección 1ª

DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS AREAS MUNICIPALES

Artículo 95. EN EL AREA URBANA: Se establece la controlada combinación o coexistencia de los diferentes usos previstos en el estatuto. Para cada uno de los sectores se establecen con

precisión los usos principales, restringidos y prohibidos.

Artículo 96. ZONIFICACIÓN

URBANA: Se adoptará la zonificación expresada en el capítulo anterior, correspondiente a las zonas morfológicas Homogéneas, para las cuales se establecen tres tipos de usos con sus respectivos usos permitidos, restringidos o prohibidos.

1. Area Centro tradicional
Uso Múltiple.
2. Area de conformación lineal
Uso Múltiple
3. Area de Conformación Reciente
Uso residencial
4. Area de asentamientos informales
Uso residencial
5. las indicadas
Zonas de tratamiento especial

La zonificación corresponde a un conjunto de consideraciones de tipo natural, económico, social, funcional, administrativo, jurídico y de manejo ambiental, que trata de corregir los desequilibrios existentes en la distribución actual del suelo urbano y determinar su ordenamiento.

Artículo 97. DESTINACIÓN DE USOS PARA ZONA RESIDENCIAL.

El uso residencial es el predominante en toda el área urbana y prevalece sobre los demás usos.

A esta clasificación pertenecen todos los barrios que conforman el área urbana y las unidades de vivienda que se den hacia el futuro dentro de las zonas de expansión que se proponen en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

La vivienda en sus diferentes modalidades, unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, se localizará en terrenos sin restricciones físicas o con restricciones superables.

Con el fin de velar por la calidad de vida de los habitantes, se establece lo siguiente:

Uso complementario permitido:

Comercio básico
Comercio minorista
Comercio de servicio
Industria casera

Uso Restringido:

Comercio Especializado Tipo I
Servicios Institucionales
Servicios básicos

Uso Prohibido:

Comercio suntuario
Comercio de servicios específicos
Comercio especializado Tipo II
Comercio Industrial liviano
Comercio de servicios especiales
Comercio de servicios menores de reparación
Comercio de servicios mayores de reparación
Comercio de servicios al vehículo
Comercio de servicios funerarios
Servicios Municipales especiales
Industria mediana y mayor

Si la actualidad existe uno de los anteriores usos prohibidos en zonas residenciales, se recomienda el traslado de dichas actividades a zonas de uso múltiple. De lo contrario deberá cumplir con los requisitos ambientales y de planeación que aminoren los impactos negativos que causen los usos. (Ver tabla 111 en la formulación Medidas Restrictivas a la incompatibilidad de usos)

ARTÍCULO 98. SONA DE USO MULTIPLE.

Son aquellas zonas centrales en donde se concentran, se combinan y se complementan las actividades, funciones y usos principales de la ciudad, el barrio o el municipio. Se caracterizan por ser utilizadas con gran intensidad y frecuencia por la comunidad como sucede generalmente con el centro tradicional del asentamiento y los ejes de acceso.

En ellas predominan los usos comerciales, institucionales, de servicios y residenciales, en un

equilibrio de sus compatibles libres de toda combinación, siempre y cuando no afecten la tranquilidad de los habitantes.

A esta clasificación pertenecen el centro de la cabecera urbana y la carretera de acceso.

1. Area Centro Tradicional:

El sector tradicional se limita entre las calles Antonio José Restrepo y Calle Uribe Uribe y entre Carreras Boyacá y Argentina.

En la búsqueda de la identidad histórica urbana y arquitectónica de este lugar, se establecen los siguientes usos:

Uso complementario permitido:

Residencial
Comercio básico
Comercio minorista
Comercio suntuario
Comercio Especializado
Comercio de servicio
Comercio de servicio especiales
Comercio de servicios específicas
Comercio de servicios funerarios
Comercio de servicios menores de reparación.
Servicios institucionales
Servicios básicos
Industria casera

Uso restringido:

Comercio industrial liviano
Comercio de servicios mayores de reparación

Uso Prohibido:

Comercio de servicios al vehículo
Industria mediana y mayor
Servicios Municipales Especiales

Parágrafo. En general serán de carácter restringido, los usos comerciales y servicios cuyo funcionamiento implique labores de cargue y descargue de mercancías de gran volumen y peso, y que necesiten transporte y parqueo de vehículos de gran tamaño.

2. Area de conformación lineal:

Comprende los costados de la vía de acceso desde la Quebrada las Juntas y la Calle Bombona y la Carrera Santander entre la Calle Uribe Uribe y el Puente sobre la quebrada del medio.

Los usos establecidos allí son:

Uso Complementario permitido.

Residencial
Recreativo
Comercio básico
Comercio Minorista
Comercio suntuario
Comercio de servicios especiales
Comercio de servicios específicos
Comercio de servicios menores de reparación
Servicios básicos
Industria casera

Uso Restringido:

Comercio especializado
Servicios Institucionales
Industria mediana

Uso Prohibido:

Comercio industrial liviano
Comercio de servicios mayores de reparación
Comercio de servicios al vehículo
Servicios municipales especiales
Industria mayor

ARTICULO 99. ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL.

Son las áreas destinadas a los servicios municipales especiales como las Plantas de tratamiento de aguas, Relleno sanitario, la terminal de transporte y la plaza de mercado (Véase plano PF7 de Tendencias de Usos del Suelo).

De igual forma las zonas destinadas para la extensión de redes de acueducto y alcantarillado que se deben reservar para el crecimiento urbano futuro.

Uso compatible:

Servicios municipales especiales.

Uso restringido:

Comercio de servicios mayores de reparación

Comercio de servicios al vehículo
Comercio industrial liviano
Industria mediana
Industria mayor

Uso Prohibido:

Residencial
Los demás usos comerciales
Uso de servicios
Industria casera

Artículo 100. USOS DEL SUELO EN EL CORREGIMIENTO LA OTRAMINA. Para la definición de los usos del suelo, se determinaron las siguientes zonas: (Véase Plano PF12).

Zona residencial
Zona de uso múltiple
Zona de reserva para el público

ZONA RESIDENCIAL: Es el que predomina y prevalece sobre los demás usos. Corresponde a todas las viviendas que conforman el centro poblado y las que se den hacia el futuro en la zona de expansión.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a esta clasificación el entorno cercano a la iglesia del corregimiento.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONAS DE RESERVA PARA USO PÚBLICO:

Corresponde a esta clasificación la zona delimitada por el norte con el paramento de la capilla, por el oriente con el paramento de la inspección de policía, y por el sur y el occidente por los paramentos de los locales existentes a la fecha respectivamente.

Artículo 101. USOS DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO DE

SITIOVIEJO. Para la definición de los usos del suelo, se determinaron las siguientes zonas: (Véase Plano PF10).

Zona residencial
Zona de uso múltiple
Zona de tratamiento ambiental

ZONA RESIDENCIAL: Es el que predomina y prevalece sobre los demás usos. Corresponde a las viviendas que conforman el centro poblado y las que se den hacia el futuro en la zona de expansión.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE USO MÚLTIPLE: Corresponde a esta clasificación el eje de acceso al centro poblado.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE TRATAMIENTO AMBIENTAL.

Pertenecen a esta clasificación las riberas de las quebradas del Medio y la Sucia. Para la quebrada del Medio se establece un retiro de 10.000 metros a partir de la cota máxima de inundación y para la quebrada la Sucia, el retiro mínimo será de 3.00 metros.

Uso compatible:

Forestal
Recreativo

Uso restringido:

Huertas
Residencial
Cualquier tipo de construcción.

Artículo 102. USOS DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO DE LA MESETA. Para la definición de los usos del suelo, se determinaron las siguientes zonas: (Véase plano PF11).

Zona residencial

Zona de uso múltiple
Zona de reserva para uso público

ZONA RESIDENCIAL: Es el que predomina y prevalece sobre los demás usos. Corresponde a todas las viviendas que conforman el centro poblado y las que den hacia el futuro en la zona de expansión.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE USO MULTIPLE. Corresponde a esta clasificación el entorno cercano a la iglesia y el eje de acceso.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE RESERVA PARA USO PUBLICO.

En la cabecera del corregimiento la meseta corresponde a esta clasificación el área delimitada por: el paramento de la capilla, el paramento de la Escuela y el centro de salud, el paramento del salón comunal, hasta formar un rectángulo para obtener el paramento por el costado norte.

En la vereda Corcovado, el área correspondiente: Por el costado occidental la vía que conduce al corregimiento la Meseta, por el costado oriental la parte posterior de los predios de la escuela, y desde el extremo norte de la cancha de fútbol, hasta el carreteable del costado sur.

Artículo 103. USOS DEL SUELO EN EL CENTRO POBLADO DE LA ALBANIA. Para la definición de los usos del suelo, se determinaron las siguientes zonas: (Véase el Plano PF13).

Zona residencial
Zona de uso múltiple
Zona de tratamiento ambiental

ZONA RESIDENCIAL: Es el que predomina y prevalece sobre los demás usos. Corresponde a todas las viviendas que conforman el centro poblado y las que se den hacia el futuro en la zona de expansión.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE USO MULTIPLE: Corresponde a esta clasificación el eje de acceso al casco urbano del Municipio y la zona del centro poblado que se ubica sobre la troncal del café.

Los usos complementarios, restringidos y prohibidos, son los mismos que se determinaron para esta zona en el casco urbano.

ZONA DE TRATAMIENTO AMBIENTAL.

Pertenecen a esta clasificación la quebrada Caño Hondo, las riberas de la misma y los taludes de las vías, para la quebrada caño Hondo, se establece un retiro mínimo de 8.00 metros desde la cota máxima de inundación. Los taludes de las vías y los retiros de las mismas, se adecuaran según lo establecido en el artículo del Retiro a ejes viales, del Capítulo III de la Cuarta Parte.

Artículo 104. EN EL AREA SUBURBANA: Esta zona es la que de manera más conveniente permite la coexistencia de todos los usos contemplados en la presente reglamentación. Su vocación se debe orientar hacia el control de expansión urbana e industrial. Los usos principales son el residencial con énfasis en la modalidad de parcelaciones de recreo y el Uso Recreativo especialmente bajo la tipologías de parques lineales en las fajas correspondientes a los retiros corrientes naturales de agua.

Los usos que allí se proponen son los siguientes:

Uso Permitido:

Residencial - semicampestre y parcelaciones agropecuario.

Uso restringido:

Turístico
Comercio de insumo agrícolas
Comercio básico

Uso Prohibido:

Los usos restantes

Artículo 105. COMITÉ TÉCNICO DE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Créase este comité adscrito a la secretaría de Planeación Municipal, con el fin de orientar, vigilar y controlar los asentamientos industriales, comerciales y de servicios de alto impacto.

El comité estará integrado por:

El Secretario de Planeación Municipal, quien lo preside.

El Director de la UMATA

Un representante de la oficina de servicios públicos

Un Inspector de Saneamiento

Un Concejil que haga parte de la comisión del plan.

Un representante del gremio de la industria, agroindustria.

El Presidente de la Junta de acción comunal en donde pretenda asentarse la industria

Un representante de grupos ecológicos

El comité será nombrado por un período de tres años, por el Alcalde Municipal al iniciar su período de gobierno y se reunirá cuando lo convoque el Secretario de Planeación Municipal.

El comité es de carácter consultivo.

Parágrafo: La Oficina de Planeación municipal podrá determinar de acuerdo a las características del proyecto, cualquiera que sea la actividad a desarrollar, el uso del suelo incluyendo el residencial, la magnitud del proyecto, la localización dentro del área urbana,

suburbana o rural, el impacto sobre las actividades ya establecidas, el patrimonio arquitectónico, el entorno y el medio ambiente; si el proyecto debe ser analizado por el comité técnico de asentamientos industriales, comerciales y de servicios de alto impacto. Para todos los casos analizados se suscribirá un acta donde se explique las razones de aprobación o rechazo al proyecto presentado.

Artículo 106. INDICE DE OCUPACIÓN: El índice de ocupación es el 80% del área bruta del lote.

Artículo 107. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Exoneraciones. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a:

- a. Parqueadero privado para visitantes al servicio del proyecto.
- b. Balcones, marquesinas y tapasoles.
- c. Recreación y servicios colectivos.
- d. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- e. Piscinas.

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Artículo 108. DENSIDADES DE OCUPACIÓN:

1. Densidad en áreas de Expansión:

En las áreas de expansión aledañas al casco urbano, se establece una densidad de 25 Viv/Ha, por la facilidad de educación de servicios públicos y comunales, y por las condiciones físicas que éstas ofrecen.

2. Densidades de ocupación propuestas para áreas ya desarrolladas:

(Consolidación de la trama urbana)

en zonas donde se presentan altas densidades, se hace necesario la implementación de una reglamentación que permita controlar dicha densidad.

a) La densidad óptima en el barrio El Hoyo, es de 40 viv/ha.

b) En el sector de la carretera de acceso y el Cementerio, la densidad establecida es de 40 viv/Ha.

c) Hacia el sector del Reventado a la altura del barrio Obrero la densidad es de 60 Viv/Ha

d) En el área de expansión aledaña al sector del Coliseo, se establece una densidad de 50 Viv/Ha

CUARTA PARTE

DEL COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO RURAL

Sección 1ª

Del Sistema vial y de transporte para el Área rural del Municipio

El estado de las carreteras rurales del municipio de Titiribí es deficiente porque presentan graves problemas de drenaje y de carpeta de rodadura que dificultan el traslado vehicular principalmente en época de invierno.

A partir del diagnóstico se identificaron en el municipio que las veredas Caracol, Pueblito de los Bolívares, Loma del Guamo y la Peña; presentan un desarrollo mucho menor que el de las veredas que tienen mayores facilidades de acceder al área urbana.

Artículo 109. De la jerarquización vial del Área Rural.

1. Vía Principal. La troncal del café, que atraviesa la parte suroriental del Municipio.

2. Vía Secundaria. El sistema vial municipal se constituye fundamentalmente por un ramal estructural y perimetral al municipio, que parte desde el Corregimiento de la Albania, pasando por el casco urbano del municipio, continuando hacia el Corregimiento Otramina, hasta la vereda Sinifaná al encontrarse con la troncal regional. De esta estructura vial se desprenden pequeños ramales que comunican al casco urbano con el resto de las veredas. Otro ramal que partiendo del casco urbano del municipio conduce al Corregimiento Sitioviejo, pasando luego por la vereda el zancudo hacia el paraje el Añil, para conducir luego al municipio de Armenia.

3. Vías Terciarias.

Los Alpes - Corcovado - La Meseta
Troncal del Café - El Volcán
Las Juntas - Campo Alegre
Otramina - El Cucaracho
Otramina - Franá - La Libia
Santa Ana - Caracol
Carretera de la escuela de Corcovado - El Manchal parte alta.
Carretera Corcovado - El Manchal
Y de las carreteras principales hasta las escuelas de las veredas.

Artículo 110. De los Proyectos Viales. Dentro de los proyectos viales que se contemplan en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial están:

a) Construcción carretera a Pueblito de los Bolívares. Mediano Plazo

b) Construcción carretera Meseta - Loma del Guamo. Mediano Plazo

c) Construcción Carretera a la Peña. Mediano Plazo.

d) Construcción carretera a Caracol. Mediano Plazo.

e) Construcción carretera El Manchal - Troncal del Café. Mediano Plazo.

f) Construcción carretera El Edén - El Cucarrón. Largo Plazo

g) Construcción carretera Campoalegre - Corcovado. Mediano Plazo.

h) Construcción carreteras a las escuelas veredales. Mediano Plazo.

i) Mantenimiento de todas las carreteras durante la vigencia del Plan.

Artículo 111. De las acciones. Será pertinencia del Inspector de Tránsito municipal o en su defecto, el ente o persona encargada de dicha función, vigilar la especulación en las tarifas del transporte municipal e imponer las sanciones necesarias. De la misma forma, deberá controlar el sobrecupo de los vehículos que presentan el servicio a las veredas, y si es necesario, implementar nuevos horarios y vehículos para cubrir determinadas rutas. Además de exigir el cumplimiento de las rutas establecidas, frecuencias y horarios.

Artículo 112. De las Secciones de la Vía en el Área Rural: Adóptese las siguientes secciones viales contenidas en el presente artículo, como las mínimas para las vías públicas del área rural del Municipio de Titiribí, las cuales entrarán a regir a partir de la vigencia del presente estatuto y a las cuales deberán acogerse los interesados para los diseños de las vías correspondientes a las distintas jerarquías viales que converjan en su respectivo proyecto.

Tipo de Vía (Jerarquía)	Sección Pública del eje de la vía	Sección vías	Distribución
Primaria (Troncal)	30 metros	7.20 metros	7.20 metros calzada 7.2122.80 metros retiro a lado y lado calzada
Secundaria o intermunicipal	24 metros	6.50 metros	6.50 mts calzada, 17.50 mt, retiro a lado y lado calzada.
Terciaria o veredal y privadas	20 metros	5.00 metros	5.00 mt, calzada, 15.00 mt, retiro a lado y lado calzada.

Sección 2ª

Del equipamiento social en el área rural.

Artículo 113. El equipamiento se define como todo espacio o construcción de uso público o privado requerido para sostener las distintas actividades multisectoriales urbanas, diferentes de las residenciales. Junto con la infraestructura de servicios públicos y transporte, los equipamientos son elementos esenciales para determinar la capacidad funcional de los municipios y su jerarquía en el contexto territorial.

Artículo 114. Clasificación del equipamiento:

1. Dependiendo de la propiedad y del servicio que preste:

1.1 Equipamiento **público** es el construido por el estado para el cumplimiento de sus funciones.

1.2 Equipamiento **Social privado** es el desarrollado por el sector privado para la prestación de servicios públicos que regula directamente el estado.

1.3 Equipamiento **privado** propiamente dicho es aquel que no presta servicios básicos y es manejado directamente por el sector privado.

2. Dependiendo de los sectores en los cuales se desempeña:

2.1 Equipamiento **económico** es el necesario para el desenvolvimiento de las actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía.

2.2 Equipamiento **social** es el requerido para procurar la satisfacción de las necesidades sociales básicas de la población.

2.3 Equipamiento **institucional** es el requerido para la prestación de los servicios relacionados con la administración y el gobierno.

3. Dependiendo de la cobertura o ámbito de prestación de los servicios:

3.1 Equipamiento **nacional** corresponde a las edificaciones o infraestructuras, especialmente del sector público, que prestan servicios nacionales o internacionales relacionados con los procesos y líneas vitales del país, para su actividad económica, social, institucional y física.

3.2 Equipamiento **regional** corresponde a las edificaciones e infraestructuras de cobertura regional.

3.3 Equipamiento **urbano** corresponde a las instalaciones que prestan servicios de cobertura urbana.

3.4 Equipamiento **de entorno** corresponde a las instalaciones que únicamente cubren las necesidades de un determinado sector o área del municipio, especialmente a escala de barrio.

Artículo 115. Políticas.

El equipamiento colectivo de la cabecera es suficiente para atender el

número de habitantes de la misma, por tal razón la adecuación de nuevos equipamientos se centrará básicamente en el área rural donde la población campesina puede tener acceso a los servicios de salud, educación y recreación básicamente. (Ver Plano PF2).

Artículo 116. Objetivos:

Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del área rural.

Asegurar una prestación de servicios comunitarios más eficiente y equilibrada para los campesinos.

Lograr que el campesino encuentre una mayor identificación con el sector rural y no lo abandone, sino por el contrario se quede en su tierra con sus necesidades básicas satisfechas.

Evitar la saturación del casco urbano en actividades de comercio y servicios.

Descentralizar los servicios sociales básicos para lograr una mayor cobertura y accesibilidad para el área rural.

Fortalecer el equipamiento existente en los corregimientos para elevar el nivel de vida de la población.

Propiciar la accesibilidad de la comunidad rural a las centralidades municipales.

Artículo 117. Estrategias:

Dotar a los corregimientos de la infraestructura de servicios necesaria.

Optimizar el funcionamiento de los servicios de salud, educación y recreación.

Gestionar recursos financieros para el mejoramiento de la infraestructura de los servicios sociales.

Realizar campañas de sensibilización con la comunidad acerca de la importancia de tener acceso a otros centros alternativos de servicio.

El apoyo de la administración municipal es indispensable para que los corregimientos y veredas puedan llevar a cabo proyectos que optimicen la prestación de servicios en el área rural.

Facilitar a los habitantes del municipio el transporte continuo y de bajo costo a los corregimientos.

Artículo 118. Acciones. Son acciones referentes a la localización de equipamiento colectivo las siguientes, y demás que estén incluidas dentro de la Formulación del Ordenamiento Territorial:

a) Construcción de espacio multifuncional en la vereda Caracol y los Corregimientos de la Albania y Sitioviejo.

b) Construcción de Escuela en Puerto Escondido.

c) Reubicación escuela Sinifaná

d) Construcción Puesto de Salud en los Corregimientos de Otramina y la Albania.

e) Construcción de consultorio médico en la Loma del Guamo.

f) Construcción de espacios deportivos en la Peña, Loma del Guamo, El Porvenir y Puerto Escondido.

CAPITULO II

DE LOS RECURSOS NATURALES Y SANEAMIENTO BASICO

Sección 1ª

DE LA PROTECCIÓN DEL AGUA

Artículo 119. La dimensión de la franja se determinará por parte de la Administración Municipal teniendo en

cuenta factores como la importancia ecológica y ambiental del nacimiento, corriente o depósito de agua, las dimensiones de los predios afectados, la pluviosidad, el uso del suelo, la topografía y los demás factores concomitantes.

Parágrafo. Hasta tanto no se determine de manera particular la cota máxima de inundación de los cuerpos de agua, se sugiere una franja de protección de treinta (30) metros a ambos lados de dichos cuerpos y de cien (100= a la redonda de los nacimientos, distinto del caso de llanuras de inundación que requiera del concepto de la autoridad ambiental competente según la situación lo amerite, en especial para asentamientos.

Artículo 120. Serán obligaciones del Municipio de Titiribí y deberes de los ciudadanos:

1. Proteger el recurso hídrico de acuerdo a lo estipulado en la Ley.

2. Fomentar los grupos o asociaciones conformadas por entidades públicas y privadas para la protección, conservación y manejo racional de las cuencas hidrográficas del territorio.

3. cumplir con las normas establecidas por la Corporación Autónoma Regional encargada del manejo del recurso agua.

4. Realizar planes de ordenamiento y manejo de cuencas en armonía con las directrices del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Titiribí.

5. Construir en el área rural sistemas de manejo de aguas residuales.

6. Velar por el mantenimiento de las cuencas hidrográficas y en especial, por las que surten acueductos del área urbana, centros poblados y veredales.

7. Toda persona natural o jurídica, pública o privada requiere una

concesión para obtener el derecho al aprovechamiento de las aguas que será otorgado por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA.

Artículo 121. La extradición y explotación por parte de los particulares de material de arrastre de los cauces o lechos de las corrientes o depósitos de agua como piedra, arenas y cascajo requerirá autorización previa de CORANTIOQUIA según lo establecido en los artículos 98 a 103 del Decreto 1541/78.

Artículo 122. Los recursos económicos que recibe el municipio por las transferencias de la minería se destinarán al manejo integral de los recursos naturales y el ambiente de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 123. Todo proyecto que requiera licencia ambiental y que involucre en su ejecución el uso del agua tomada directamente de fuentes naturales, bien sea para consumo humano, recreación, riego o cualquier otra actividad industrial o agropecuaria, deberá destinar no menos de uno (1) por ciento de la inversión para la recuperación, preservación y vigilancia de la cuenca hidrográfica que alimenta la respectiva fuente hídrica. El propietario del proyecto deberá, invertir el uno (1) por ciento en obras y acciones de recuperación, preservación y conservación de la cuenca que se determine en la licencia ambiental del proyecto.

Artículo 124. Se entiende que contamina el recurso hídrico toda actividad que genere residuos líquidos, sólidos o gaseosos que sean vertidos directamente a aguas de uso público o privado, así como las que viertan en forma indirecta dichos residuos a las fuentes de agua. Son especialmente contaminantes los residuos provenientes del hospital, el matadero, el alcantarillado, el relleno sanitario y

algunos cultivos, así como los provenientes de la preparación y utilización de plaguicidas, químicos y sustancias a fines.

Artículo 125. Cualquier persona podrá hacer uso de las aguas de dominio público previa concesión de las mismas, a fin de satisfacer sus necesidades, las de su familia, las de sus plantas o animales, en tanto no cause daños a los derechos e intereses colectivos relacionados con el ambiente o a terceros. El uso deberá hacerse sin establecer derivaciones ni deteriorar el cauce o las márgenes de la corriente, ni alterar o contaminar las aguas en forma que se imposibilite su aprovechamiento por otras personas.

Artículo 126. Todo lo relacionado con el uso de este recurso estará sujeto a las disposiciones de Ley y de las autoridades competentes de mayor jerarquía sobre la materia, a partir de la legislación vigente.

Artículo 127. Se podrá hacer uso de aguas de dominio privado para consumo doméstico cuando se requiera extraordinariamente por haberse presentado una situación de emergencia previamente declarada por la autoridad municipal competente, igualmente podrá hacerse uso de ellas si una situación de peligro así lo requiere.

Artículo 128. De acuerdo al Decreto 1449/77 y en relación con la conservación, protección y aprovechamiento de las aguas, los propietarios de los predios tienen las siguientes obligaciones en concordancia con lo dispuesto por los Decretos 1541/78 y 1594/84:

1. No incorporar en las aguas cuerpos o sustancias sólidas, líquidas o gaseosas contaminantes tales como basuras, desechos, desperdicios o cualquier producto tóxica, ni lavar en ellas utensilios, empaques o envases que los contengan o hayan contenido.

2. No provocar la alteración del flujo natural de las aguas como el resultado de la construcción o desarrollo de las actividades que están estipuladas en el Decreto 2811/74.

3. Aprovechar las aguas con eficiencia y economía en el lugar y para el objeto permitido en la resolución de la concesión.

4. Conservar en buen estado la limpieza los cauces y depósitos de aguas naturales o artificiales que existan en sus predios.

5. Construir tanques sépticos con sistemas posteriores de tratamiento de afluentes para coleccionar y tratar las aguas residuales producidas por el predio cuando no existan sistemas de alcantarillado al cual puedan conectarse, a menos que a juicio de la entidad competente, existiendo el sistema se garanticen condiciones óptimas para el vertimiento.

Artículo 129. De acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales, corresponde a la Administración Pública por medio de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA:

1. Ejercer en coordinación con las demás entidades del Sistema Nacional Ambiental (Sina) y con ejecución a la distribución legal a las competencias, la labor de velar por el cumplimiento de los deberes del estado y de los particulares en relación con la protección de los recursos naturales y recurso hídrico.

2. Desarrollar programas dirigidos a fomentar a preservar el recurso hídrico municipal con su asesoría a participación y ejercer las actividades de control y vigilancia ambiental respectivas.

Sección 2ª

DEL RECURSO SUELO

Artículo 130. Los suelos del Municipio de Titiribí se deberán usar de acuerdo a lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 131. Las personas naturales o jurídicas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura que afecten o puedan afectar los suelos, están obligadas a llevar a cabo prácticas de conservación y recuperación como trinchos, gaviones, zanjillas de infiltración, barreras vivas, rotación de cultivos, reforestación y cualquier otra actividad que sea del caso, así como a obtener la autorización de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA para cada actividad.

Artículo 132. No podrá destruirse la vegetación natural de los taludes de las vías de comunicación estén ubicados por encima o por debajo de la vía.

Artículo 133. Como una medida de protección del suelo contra la erosión se deben aplicar todas las prácticas de conservación de suelo además de tener la siguiente cobertura vegetal para los diferentes rangos de pendiente:

1. Pendiente 0-50% cultivos densos cultivos limpios y pastoreo.

2. Pendiente 10-100%. Cultivos densos, Sistemas silvopastoriles, sistemas agroforestales.

3. Pendiente 100% Sistemas agrosilvopastoriles, cobertura vegetal productora protectora.

Artículo 134. Las actividades mineras, de construcción ejecución de obras de ingeniería, excavaciones u otras similares deberán contar con la autorización de la autoridad ambiental

competente y se adelantarán según las normas sobre protección y conservación de suelos estipuladas en la normatividad ambiental vigente y en la licencia ambiental.

Artículo 135. Se estimulará el uso de otras prácticas diferentes a las quemas para desmonte o limpieza de terrenos, siempre y cuando no se realicen la manera técnica, lo mismo que la tala de los bosques que preserven o defiendan las vertientes del agua.

Parágrafo 1. Por medio de programas educativos regidos por la Administración Municipal se ilustrará a la población sobre los efectos nocivos de las quemas de que habla el artículo y se prestará asistencia técnica para su preparación por otros medios.

Artículo 136. Se prohíbe descargar residuos, basuras, desperdicios y en general desechos que deterioren el suelo.

Parágrafo. Es deber de la Administración Municipal y de los ciudadanos prevenir la erosión y controlar los daños que se puedan causar por la intervención del hombre sobre el medio.

Artículo 137. Las actividades de exploración y explotación de materiales, las excavaciones y los movimientos de tierra, entre otros, solamente podrán llevarse a cabo cuando se cuente con la licencia ambiental expedida por las autoridades competentes.

Artículo 138. Los proyectos que requieran movimientos de tierra mayores de cien metros cúbicos deberán presentar un plan de contingencia para el manejo del material particulado que se genera por el tránsito de vehículos con el fin de evitar el impacto que esta actividad produce sobre el suelo, el agua y el aire.

Artículo 139. Las explotaciones de material de playa como arena, gravilla y cascajo, así como las de depósitos de piedra común o similares con destino a la construcción de edificaciones o vías, solo se podrán llevar a cabo si existe una autorización previa de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA.

Parágrafo. Solo se permitirá la explotación de material de playa en los lechos de aquellas quebradas que presenten un alto grado de sedimentación y/o de material de playa, como en las desembocaduras de las quebradas Sinifaná y Amagá.

Artículo 140. La Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Gestión Ambiental promoverá la reforestación como una de las maneras de proteger y utilizar los suelos para el bienestar y desarrollo del municipio.

Sección 3ª

DE LA FLORA

Artículo 141. La flora municipal por ser patrimonio de la humanidad debe ser protegida y aprovechada en forma sostenible.

Artículo 142. Se declaran zonas de Reserva Natural Protectora Productora y ecológica los altos y/o cerros de la jurisdicción municipal que estén por encima de los 1950 m.s.n.m, valga especificar, los cerros La María, La Candela, Corcovado y Caracol.

Artículo 143. Declárense plantas y productos protegidos, todas las especies conocidas como musgos, líquenes, helechos, quichés, chites y orquídeas, así como la lama, el capote, la broza y demás productos herbáceos como arbustos, arbolitos, cortezas, bejucos y ramajes. Las anteriores plantas y productos no podrán ser utilizados con fines ornamentales, decorativos o comerciales.

Artículo 144. En el territorio municipal solamente se permitirán aprovechamientos forestales domésticos y el bosque plantado, por tanto no se podrán ejercer otros tipos de aprovechamiento.

Artículo 145. No podrá talar la vegetación nativa para la obtención de carbón vegetal o envaradera, toda obtención de carbón vegetal requiere de autorización previa y expresa de las autoridades ambientales.

Artículo 146. Son obligaciones de la Administración Municipal y deberes de la ciudadanía de Titiribí:

1. Fomentar y restaurar la flora silvestre.
2. Conservar y preservar la regeneración natural.
3. Crear y administrar zonas que promuevan el desarrollo y utilización de mejores métodos de conservación y aprovechamiento de la flora.

Sección 4ª

DE LA FAUNA

Artículo 147. Se prohíbe en el municipio la realización de cualquier actividad de caza comercial y deportiva, así como la pesca intensiva en las quebradas y el uso de químicos y pólvora para la misma.

Parágrafo. Las actividades de la caza y aprovechamiento del recurso hidrológico estarán sujetas a lo dispuesto los decretos 1608/78 y 1681/78, así como las demás normas concordantes.

Artículo 148. Las aves y animales silvestres radicados o de tránsito en el territorio son patrimonio de la humanidad, por lo tanto se prohíbe toda actividad de aprisionamiento, comercialización, cautiverio, maltrato o alteración de su hábitat.

Artículo 149. Es función de la Administración Municipal y deber fundamental de la comunidad de Titiribí la protección del armadillo, los conejos sabaneros, conejo negro o guatín, los osos perezosos, los osos hormigueros, la guagua, las iguanas, las ardillas, los perros de monte, tigrillos, venados y las demás especies endémicas del municipio.

Artículo 150. Se prohíbe fabricar, elaborar, portar y comercializar caucheras, hondas y armas de caza que puedan utilizarse para lesionar, perturbar o cazar animales.

Artículo 151. Todo animal doméstico con o sin propietario merece respeto y trato digno, su dueño está en la obligación de procurarle alimento adecuado, descanso, buen trato y atención veterinaria y de todas las vacunas tendientes a prevenir enfermedades zoonóticas.

Sección 5ª

DEL PAISAJE

Artículo 152. La comunidad de Titiribí tiene derecho a disfrutar de paisajes urbanos y rurales que contribuyan a su bienestar físico y espiritual.

Artículo 153. Son elementos naturales y paisajísticos del municipio aquellos destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes en general.

Artículo 154. Se prohíbe de formar o alterar con pintura o cualquier otro medio para fines publicitarios o de propaganda los elementos naturales como piedras, rocas, peñascos, praderas y árboles, tampoco se podrán aducir fines artísticos para producir estos efectos.

Artículo 155. La alteración nociva o antiestética del paisaje natural es un factor que deteriora el ambiente, por

consiguiente quien produzca tales efectos incurrirá en sanciones económicas que serán proporcionales a lo estipulado en el Artículo 85 De la Ley 99 de 1993, las cuales serán impuestas por el Alcalde.

Artículo 156. Se declaran zonas de especial interés paisajísticos del Municipio de Titiribí las siguientes:

a) Naturales

1. Cavernas naturales del Tambo (el Bosque)
2. Piedra del indio
3. Planicies de Charcohondo
4. Piedra galana
5. Ruinas de Sitioviejo
6. Desembocadura de la quebrada la Horcona en la Q. Amagá
7. Nacimientos de la Sulfurosa

b) Arquitectónicos

1. Puente Zoto
2. La Capilla de Sabaletas
3. La Capilla de Sitioviejo
4. La Capilla de Otramina
5. Circo Teatro Girardot
6. Hacienda la Loma
7. Hacienda la Suiza
8. Puerta del Sol
9. Puente de Caracol
10. Casa de la Ermita y su Gruta.
11. Portada Estufa Hacienda Los Micos

c) Arqueológicos

Cementerios Indígenas

Artículo 157. Cualquier actividad modificadora del paisaje que se realice en el municipio y que pueda producir deterioro grave a los recursos naturales y al ambiente, requerirá licencia ambiental a excepción de lo expuesto en el Decreto 1753 de 1994.

Artículo 158. La conservación, protección y tratamiento racional de los elementos naturales y paisajísticos del municipio se hará con la coordinación y asesoría de la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo. Es deber de todos los habitantes de Titiribí colaborar con las

autoridades en la conservación del suelo y del paisaje.

Sección 6ª

DEL AIRE

Artículo 159. Todos los habitantes del Municipio de Titiribí tienen derecho a gozar de aire puro, por tal razón podrán acudir a las autoridades a fin de que se remuevan los factores que contaminan el mismo o que produzcan olores ofensivos.

Artículo 160. Se prohíben las quemas a cielo abierto de materiales de cualquier origen cerca a zonas residenciales, recreacionales o institucionales y en general en todo el territorio municipal. Las fogatas domésticas o con fines recreativos estarán permitidas siempre que no causen molestias a los vecinos.

Artículo 161. Toda descarga o emisión de contaminantes a la atmósfera sólo podrá efectuarse dentro de los límites permisibles y de acuerdo con las condiciones señaladas por la ley y los reglamentos. Los límites de emisión, las sustancias de emisión prohibida y las de emisión controlada, son definidas por el Ministerio del Medio Ambiente.

Artículo 162. Solo se permitirá la incineración de sustancias peligrosas que puedan poner en peligro la integridad y vida de los miembros de la comunidad, siempre contando con la autorización correspondiente y en cumplimiento de las normas dispuestas para tal efecto.

Artículo 163. Sólo se permiten los fuegos recreativos siempre que se guarden las debidas medidas de seguridad y no se afecte el medio ambiente.

Artículo 164. Queda prohibida en el Municipio de Titiribí la incineración de llantas, baterías y otros elementos que

produzcan tóxicos al aire, de igual manera se prohíbe la quema abierta o el uso como combustible en hornos a calderas y en procesos industriales de llantas, baterías, plásticos y otros elementos o desechos que emitan contaminantes tóxicos al aire.

Artículo 165. Las actividades de transformación o almacenamiento de productos que conlleven al desprendimiento de olores ofensivos deberán localizarse en zonas deshabitadas. La cría de animales domésticos que pueda producir olores ofensivos deberá estar provista de elementos que mitiguen o compensen estas emisiones.

Artículo 166. Los vehículos de transporte cuya carga o sus residuos puedan emitir al aire, en vías o lugares públicos, polvo, gases, partículas o sustancias volátiles de cualquier naturaleza, deberán tener dispositivos protectores como carpas o coberturas elaborados en material resistente y debidamente asegurados al contenedor o carrocería, de manera que evite al máximo el escape al aire de dichas sustancias.

Artículo 167. Queda terminantemente prohibido fumar en recintos cerrados y en los sistemas de transporte público.

Artículo 168. Los vehículos que transiten por vías sin pavimentar deberán hacerlo a baja velocidad, evitando al máximo levantar material particulado.

Artículo 169. El municipio deberá exigir la sincronización periódica de los motores de los autos de servicio público con el fin de evitar la combustión incompleta así como la emanación y generación de emanaciones ricas en hidrocarburos.

Artículo 170. Las actividades que requieran del movimiento de tierra y transporte de materiales de construcción deberán ejecutarse

paralelamente con las acciones que reduzcan el levantamiento de material particulado.

Sección 7ª

DEL RUIDO

Artículo 171. El nivel máximo de ruidos tolerables durante el día será de sesenta y cinco (65) decibeles y en la noche será de cuarenta y cinco (45), medidos en el lugar del afectado. Las autoridades harán el control efectivo mediante los medios técnicos y policivos.

Artículo 172. Prohíbese la generación de ruido de cualquier naturaleza por encima de los estándares establecidos en los sectores donde se encuentra ubicado el hospital, los centros educativos y afines.

Artículo 173. Se prohíbe el uso de altoparlantes y amplificadores en zonas de uso público y en zonas privadas cuando generen ruido que trascienda al medio ambiente, salvo para la prevención de desastres, la atención de emergencias y la difusión de campañas de salud. La utilización de estos instrumentos o equipos en la realización de actos culturales, deportivos, religiosos o políticos, requiere permiso previo de la Administración Municipal.

Artículo 174. Restricción al ruido en zonas residenciales. En áreas residenciales o de tranquilidad no se permitirá la operación de parlantes, amplificadores, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar que perturbe la tranquilidad ciudadana.

Artículo 175. Los aparatos de amplificación de sonido alcanzarán un volumen tal que no trascienda más allá del respectivo establecimiento o residencia, de manera que queda establecido el derecho al silencio doméstico.

Artículo 176. Los circos, ciudades de hierro y otros establecimientos de diversión que se establezcan

temporalmente en el municipio deberán hacerlo en lugares donde no se atenté contra la tranquilidad de los ciudadanos.

Sección 8ª

DE LOS VERTIMIENTOS A LAS FUENTES DE AGUA

Artículo 177. Con fundamento en el Artículo 211 del Decreto 1541/78, sin el adecuado tratamiento se prohíben vertimientos directos e indirectos de residuos líquidos, sólidos o gaseosos que puedan contaminar o eutroficar las aguas, causar daño o poner en peligro la salud humana o el normal desarrollo de la flora o la fauna, o impedir u obstaculizar su empleo para otros usos.

El grado de tratamiento para cada tipo de vertimiento dependerá de la destinación de los tramos o cuerpos de agua, de los efectos para la salud y de las implicaciones ecológicas y económicas.

Artículo 178. El manejo de las aguas residuales que requieran de un sistema de tratamiento especial se hará de acuerdo a los resultados de un estudio de las características biofísicas del sitio, de tal forma que se prevenga la contaminación de las aguas subterráneas.

Artículo 179. De la vivienda campesina aislada. Toda vivienda campesina aislada deberá dotar de agua potable y se le deberá construir sistema de evacuación de aguas residuales mediante la implementación de tanques sépticos y un tratamiento secundario compatible con las características del suelo como permeabilidad y nivel freático. Las basuras deberán manejarse adecuadamente, utilizando los residuos orgánicos como abono y practicando el reciclaje.

Artículo 180. En el área urbana y en los centros poblados, todas las viviendas deberán estar conectadas a

la red de alcantarillado público siempre que técnicamente sea posible.

Artículo 181. Toda edificación, concentración de edificaciones o desarrollo urbanístico que se encuentre localizada por fuera del radio de acción del sistema de alcantarillado público deberá estar dotado de un sistema particular de disposición de aguas residuales.

Artículo 182. Cumpliendo con lo estipulado en el decreto 1594/84 y las normas concordantes del Ministerio de Salud, se prohíbe terminantemente todo vertimiento de residuos líquidos a las calles, calzadas y canales o sistemas de alcantarillado de aguas lluvias cuando estos existan en forma separada o cuando tengan esta última destinación.

Artículo 183. Los sedimentos, lodos y sustancias sólidas provenientes de sistemas de tratamiento de agua y otras como cenizas, cachaza, bagazo y pulpa de café, entre otros, no podrán disponerse en cuerpos de agua superficiales, subterráneas o sistemas de alcantarillado sino que para su disposición se deberá cumplir con las normas legales en materia de residuos sólidos.

Artículo 184. Para efectos del control de contaminación del agua con agroquímicos se tendrá en cuenta la normatividad establecida por la Ley 09/79, el Decreto 2811/74, Decreto 1843/91, el decreto 775/90 y la Ley 99/93.

Artículo 185. Los residuos líquidos provenientes de usuarios tales como hospitales y mataderos, en otros, así como los provenientes de la preparación y utilización de agroquímicos, deberán ser sometidos a tratamiento especial de acuerdo a la legislación ambiental y de salubridad existente.

Artículo 186. Se prohíbe de manera terminante el lavado de todo tipo de vehículos de transporté terrestre

sobre las vías públicas y en especial en la orillas de los cuerpos de agua.

Artículo 187. No se admiten vertimientos de ninguna clase sobre los nacimientos de fuentes de agua, aguas arriba de las bocatomas para abastecimiento de agua potable y en los cuerpos de agua que hayan sido declarados total o parcialmente especialmente protegidos.

Sección 9ª

DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS Y ESCOMBROS

Artículo 188. El manejo de los residuos sólidos en el Municipio de Titiribí le corresponde a la oficina de Servicios Públicos.

Parágrafo: la Oficina de Servicios Públicos podrá efectuar el manejo de los desechos sólidos utilizando infraestructura humana y técnica del municipio o podrá contratar la prestación del servicio con otras entidades.

Artículo 189. Quedan prohibidas las acumulaciones de desechos sólidos de desechos sólidos en áreas y/o vías públicas a fin de evitar la proliferación de vectores que propicien la transmisión de enfermedades.

Parágrafo: la entidad prestadora del servicio público de recolección podrá permitir excepcionalmente su acumulación en áreas autorizadas cuando la necesidad del servicio lo exija o cuando un evento o situación específica lo requiera.

Artículo 190. Los derechos sólidos generados fuera del área urbana deberán disponerse en forma sanitaria para que no produzcan impactos negativos.

Parágrafo: es responsabilidad de los productores de desechos sólidos su adecuada disposición final por fuera del perímetro sanitario y urbano.

Artículo 191. Se prohíbe descargar sin autorización los residuos, basuras, desperdicios y en general los desechos que deterioren los suelo y cuerpos de agua superficiales o subterráneos, o causen daño o molestias a individuos o núcleos humanos según lo dispuesto en el Artículo 35 Decreto 2811/74.

Artículo 192. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 36 del Decreto 2811/74, para la disposición o procesamiento final de las basuras se utilizarán preferiblemente los medios que permitan:

1. Evitar el deterioro del medio ambiente y de la salud humana.
2. Restaurar o mejorar los suelos.
3. Reutilizar sus componentes.
4. Producir nuevos bienes.

Artículo 193. El municipio de Titiribí organizará servicios adecuados de recolección, transporte y disposición final de basuras de manera que la prestación del mismo para personas naturales o jurídicas de derecho privado requerirá de autorización ajustada a los requisitos y condiciones que establece la Ley en el Artículo 37 del Decreto 2811/74.

Artículo 194. Por razón del volumen o de la calidad de los residuos, las basuras, desechos o desperdicios, se podrá imponer a quien los produce la obligación de recolectarlos, tratarlos o disponer de ellos, señalándole los medios para cada caso tal como lo dispone el Artículo 38 del Decreto 2811/74.

Artículo 195. Es deber de la comunidad almacenar los desechos sólidos en forma sanitaria, es decir, no depositando líquidos, excretas, animales muertos y desechos peligrosos.

Parágrafo 1. Las bolsas deberán presentarse cerradas con nudo o sistema de amarrar.

Parágrafo 2. Los desechos sólidos deberán disponerse sólo a la hora y en el lugar de recolección.

Artículo 196. Los desechos sólidos deberán disponerse en bolsas de características especiales de resistencia, capacidad y color.

Parágrafo. Los estándares de calidad de los recipientes serán estipulados de acuerdo al Decreto 2104/82, aspecto que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de Recuperación y Aprovechamiento de Residuos Sólidos del Área Urbana y Centros Poblados.

Artículo 197. Se prohíbe el emplazamiento de cajas o recipientes de almacenamiento en áreas públicas mientras no se presenten dificultades de accesibilidad de los vehículos recolectores.

Artículo 198. En el proceso de cargue y descargue de mercancía que de origen al esparcimiento de basuras, ésta deberá ser recogida por el responsable de la misma.

Artículo 199. Durante las jornadas de recolección, los recipientes que contengan desechos sólidos deberán colocarse en el andén para evitar la obstaculización del tránsito vehicular.

Parágrafo. Se prohíbe la entrada del personal de recolección al interior de cualquier vivienda.

Artículo 200. Cuando se efectúe acumulación de basuras en un lote, su transporte estará a cargo del dueño del mismo, por lo que la oficina de Servicios Públicos realizará la recolección y el transporte respectivo y pasará la respectiva factura al propietario.

Artículo 201. La dependencia municipal designada deberá elaborar el

Plan de Aseo y cuyo contenido mínimo será el siguiente:

1. Definición de rutas y horarios de recolección de basuras en el área urbana que serán dadas a conocer a los usuarios.

2. Adecuado mantenimiento de los vehículos y equipos auxiliares destinados para tal efecto.

3. Capacitación al personal comprometido en la actividad del manejo de basuras, tanto en la prestación del servicio como en la observación de las medidas de seguridad.

4. Establecer programadas que informen a todas las personas que intervienen en la prestación del servicio de aseo sobre las actividades que deben desarrollar en eventos que se presenten fallas de cualquier índole que impidan la prestación del mismo.

5. Adelantar campañas y programas educativos encaminados a mejorar las actividades relacionadas con el manejo de las basuras.

Artículo 202. El manejo de las basuras debe llevarse a cabo en forma tal que no se presenten las siguientes situaciones:

1. Prolongada permanencia en vías y áreas públicas de desechos sólidos a recipientes que los contengan.

2. Proliferación de vectores y condiciones que propicien la transmisión de enfermedades.

3. Generación de riesgos a operarios del servicio o a usuarios en general.

4. Generación de olores objetables de polvos u otras molestias.

5. Contaminación del agua, el aire o el suelo.

6. Disposición no sanitaria de las basuras.

Artículo 203. La recuperación de los residuos sólidos tendrá como propósito:

1. Contrarrestar el daño producido a los recursos naturales y la contaminación al medio ambiente.

2. Minimizar la cantidad de residuos producida.

3. Recuperar calores económicos y energéticos.

4. Alargar la vida útil del relleno sanitario.

Parágrafo 184. El Municipio de Titiribí propiciará la recuperación de residuos sólidos mediante campañas educativas dirigidas a la comunidad.

Artículo 204. Se prohíbe la destinación del suelo para acumulación de desechos a cielo abierto. En el área destinada para la disposición final de desechos se deberán asumir los criterios y los procedimientos técnicos y administrativos de tal forma que se minimicen los impactos.

Artículo 205. El Municipio de Titiribí será responsable de ejercer la vigilancia y el control del relleno sanitario hasta cuando se eliminen las condiciones que puedan originar efectos nocivos a la salud y al medio ambiente.

Artículo 206. La labor de recolección de basuras y barrido de las vías y áreas públicas es responsabilidad del municipio o de la entidad que preste este servicio y deberá realizarse con una frecuencia tal que vías y áreas públicas permanezcan limpias.

Artículo 207. Se prohíbe la disposición o almacenamiento de materiales y residuos de obras de construcción y demolición en vías y áreas públicas.

Parágrafo. Los escombros no podrán ser vertidos a los cauces de las quebradas, arroyos, caños, manantiales o cualquier otro cuerpo de agua.

Artículo 208. Para garantizar el sostenimiento y la administración del lugar escogido para depositar los escombros, cada usuario pagará al municipio de Titiribí por cada (1) metro cúbico de escombros el equivalente a un quinto (1/5) del salario mínimo legal diario.

Artículo 209. Recolección de escombros. Es responsabilidad de los recolectores de escombros su transporte y disposición en las escombreras, sin embargo, las entidades prestadoras del servicio de aseo serán las responsables de la coordinación de esta actividad.

Parágrafo. La entidad prestadora del servicio público domiciliario de aseo podrá prestar este servicio como especial, en cualquier caso, la recolección, transporte y disposición de escombros deberá efectuarse en forma separada del resto de los residuos sólidos.

CAPITULO III

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL ÁREA RURAL.

Artículo 210. USOS EN EL AREA RURAL: Los usos principales son el Uso Agropecuario, el recreativo, el forestal, el Minero y Residencial en las modalidades de vivienda campesina y de recreo.

Artículo 211. Alcances y Características. El plan de usos del suelo del área rural es la regulación de las actividades humanas sobre el territorio mediante la distribución organizada de una serie de actividades interrelacionadas como: vivienda, vías y transporte público, cultivos, bosques, pastos, agroindustrias, minería y explotación de canteras.

De acuerdo a lo anterior el plan comprende los siguientes aspectos:

1. Clasificación de los usos del suelo
2. Zonificación
3. Criterios de manejo
4. Asignación de usos con criterios de impacto social, urbano y ambiental.

Artículo 212. Clasificación del suelo del área rural.

A) Según la actividad.

1. Uso Agropecuario: Corresponde al desarrollo de las actividades relacionadas con el uso de la tierra y la cría de especies animales orientadas al desarrollo económico de la población.

Pertencen a este los siguientes usos:

Sistemas Forestales: Es el aprovechamiento óptimo del suelo mediante la combinación de cultivos agrícolas y forestales para un aprovechamiento económico por medio del uso adecuado del suelo.

Sistemas Agrosilvopastoriles: Es el aprovechamiento óptimo del suelo mediante la combinación de cultivos agrícolas, forestales y pastos para un aprovechamiento económico mediante el uso adecuado del suelo.

Plantación Forestal Protectora: Es el establecimiento de especies arbóreas, ya sean nativas ó exóticas, con el propósito de conservar los recursos naturales renovables, sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.

Plantación Forestal Productora: Es el establecimiento permanente de especies arbóreas nativas ó exóticas, para la obtención de productos, sin recurrir a su desaparición.

Plantación Forestal Comercial: Es el establecimiento técnico de especies arbóreas, ya sean nativas ó exóticas,

para su aprovechamiento industrial y económico.

Bosques y Rastrojos de Generación Natural: En los cuales el suelo ha sido deteriorado por mal uso.

Unos pueden ser por regeneración natural, es decir, bosques que se recuperan por sus propios medios, sin que el ser humano intervenga y otros por regeneración inducida, donde se les ayuda con algunas prácticas a su recuperación.

Cultivos Densos: Son los que exigen preparación anual de los terrenos, pero a la vez proporcionan una buena cobertura vegetal durante su crecimiento y sus raíces permiten amarrar el suelo y protegerlo contra la erosión, tales como: la caña panelera, los pastos de corte, trigo, cebada, centeno, fique.

Cultivos de Semibosque: Son aquellos cuya hojarasca y residuos vegetales forman una cobertura vegetal que protege el suelo contra la erosión como el cacao, café con sombrero.

Cultivos Semilimpios: Son los que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, como el plátano hartón, plátano dominico, el banano, aguacate, guanábano, cítricos, lulo, tomate de árbol, guayabo, manzano, pero, ciruelo.

Cultivos Limpios: Son los que requieren labores intensivas de manejo como desyerbas y aporques como la papa, el maíz, el frijón, la yuca, hortalizas, tabaco y algodón, piña y tomate.

Pastos Naturales ó Plantas Gramíneas que crecen en forma espontánea ó natural.

Pastos Mejorados ó Artificiales de pastoreo: Se consideran como un cultivo permanente como el yaragúa ó gordura, pasto rhodes, angletón, angola, puntero, guines ó india, pará y el kikuyo.

Pastos Mejorados ó Artificiales de Corte: Como el imperial, guatemala, elefante, sorgo forrajero, brasil y otros.

Ganadería Intensiva: Es aquella cuando el número de cabezas por hectárea es superior al área y a la oferta natural del suelo en pastos, generando sobrepastoreo, compactación y erosión de los suelos.

Ganadería Extensiva: Cuando el número de cabezas por hectárea es menor al área y a la oferta natural del suelo en pastos.

Ganadería Estabulada: Explotación ganadera donde los animales permanecen en un mismo espacio (establo) y son alimentados con pasto de corte y concentrados.

2. Uso Turístico: Corresponde a todas aquellas actividades que permiten el disfrute de los atractivos naturales como el paisaje, el clima, las aguas, la flora y la fauna y atractivos artificiales culturales como arquitectura, obras civiles, obras de arte, embalses, etc.

Existen además otras tres formas de turismo especializado:

- Turismo Ecológico
- Turismo Cultural

3. Parcelaciones: Subdivisión de un globo de terreno localizado en el área rural en dos ó más parcelas cuyo fin principal es la vivienda de recreo y otras actividades complementarias.

4. Explotación de Canteras: Es la actividad destinada a extraer y transformar materiales procedentes del suelo como arenas, piedra caliza o silicatos.

5 Explotación Minera: Actividad orientada a la extracción, elaboración y beneficios de minerales en estado natural tales como el carbón, petróleo, gas natural, etc.

B) Según la intensidad y el criterio de desarrollo Pertenecen a este grupo el uso principal, el uso compatible, el uso restringido y el uso prohibido, descritos anteriormente.

Artículo 213. Determinación de unidades de manejo. Son unidades de manejo las siguientes:

1. Zona Ganadera
2. Zona productora
Zona Productora Protectora
Zona de nacimientos de agua

Artículo 214. Zona Ganadera o de Pastoreo. (ver mapa Recomendación del Uso del Suelo). Localizada en la zona de vida Bs-T, parte media de las veredas El Morro y el Balsal; y una pequeña franja en el Bh-PM correspondiente a la parte sur oriental de la vereda Caracol.

Criterios de manejo: Se debe orientar al fortalecimiento y tecnificación de la actividad ganadera, evitar la ganadería extensiva y recuperar las zonas degradadas por el uso inadecuado de esta actividad con prácticas de conservación de suelos.

Uso Principal: Ganadería tecnificada con potreros manejados e incrementando las asociaciones silvopastoriles.

Uso Compatible: Actividades agroindustriales para el aprovechamiento de los subproductos de la ganadería, hacer bancos de proteína con especies forajeras y leguminosas; sistema agrosilvopastoril con frutales; plantación forestal protectora productora.

Uso Restringido: Ganadería extensiva principalmente en las zonas donde se presentan las mayores focos de erosión; parcelaciones.

Uso Prohibido: Cualquier tipo de actividad ganadera donde las pendientes son superiores al 150% o en las áreas de protección como las

riveras de las quebradas y los nacimientos de agua.

Artículo 215. Zona Productora. (Ver mapa de Recomendación del uso del suelo). Es aquella donde se pueden realizar actividades agrícolas, mineras y asociaciones pastoriles y se subdividió por zonas de vida.

a) En la zona de vida Bs-T Corresponde a la parte media de las veredas el Morro y el Balsal se debe orientar al fortalecimiento y tecnificación de la actividad agropecuaria.

Criterio de manejo: debe tener una orientación al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

Uso Principal. Cultivos densos como pasto de corte y caña de azúcar; asociaciones silvopastoriles; y cultivo de árboles frutales y de cítricos.

Uso Compatible: Sistema agrosilvopastoril, plantación forestal protectora y productora; también son compatibles las explotaciones mineras de carbón de manera tecnificada y legal, además de tener licencia ambiental otorgada por CORANTIOQUIA.

Uso Restringido: Ganadería extensiva en áreas con pendientes mayores al 100% y la minería a cielo abierto.

Uso Prohibido: Actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 150% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

b) En la zona de vida Bh-PM se considera prácticamente toda el área como productora.

Criterio de manejo: Debe tener una orientación al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

Uso principal: Asociaciones agrosilvopastoriles y agrosilvopastoriles; y cultivo de árboles frutales y de cítricos.

Uso Compatible: Plantación forestal protectora y productora; también son compatibles las explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal, además de tener licencia ambiental otorgada por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Uso restringido: Ganadería extensiva en áreas con pendientes comprendidas entre el 50 -100%, ya que esta debe hacerse de manera notificada con prácticas de manejo y recuperación de suelo y la minería a cielo abierto.

Uso Prohibido: Actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 150% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

Artículo 216. Zona Protectora Productora. Se subdividió de acuerdo alas zonas de vida del Municipio. (Ver Mapa No)

a) En la zona de vida Bs-T, gran parte corresponde a esta actividad y se localiza en la parte baja de las veredas Puerto Escondido, Loma del Guamo, La Meseta, El Morro, El Balsal, Falda del Cauca, El Zancudo, El Bosque y Caracol.

Criterio de manejo: Se debe orientar al mejoramiento y fortalecimiento de la economía campesina, mediante un desarrollo tecnológico apropiado.

Uso Principal: Cultivos densos; sistema agrosilvopastoril, silvopastoril y agrosilvopastoril.

Uso Compatible: Bosques y rastrojos de regeneración natural enriquecidos con especies valiosas, plantación forestal productora y protectora, agroindustria,

vivienda campesina y explotaciones mineras de oro y carbón de manera tecnificada y legal, además de tener licencia ambiental otorgada por CORANTIOQUIA y cumplir con los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Uso restringido: Pastoreo extensivo en pendientes entre el 50-100%; explotación de canteras; parcelaciones.

Uso prohibido. Actividades agrícolas o ganaderas donde la pendiente es mayor al 150% y en las áreas de protección como riberas de quebradas, nacimientos de agua y humedales.

b) En la zona de vida o transición al Bh-PM, que corresponde a las partes altas del municipio donde la altura sobre el nivel del mar es mayor a los 1850m y que corresponde a las partes altas de los cerros la María, La Candela y Corcovado se plantean los siguientes usos:

Criterio de manejo: Se debe orientar principalmente a la protección y a los sistemas de plantaciones productoras protectoras ya que en esta zona se encuentran los nacimientos de las principales fuentes de agua del Municipio.

Uso principal: Plantaciones productoras protectoras.

Uso Compatible: Bosques y rastrojos de regeneración natural enriquecidos con especies valiosas, sistemas agroforestales y agrosilvopastoriles.

Uso restringido: Las parcelaciones, la agroindustria y la minería del carbón donde deben tenerse muy en cuenta las construcciones y las fuentes de agua además acogersen a los parámetros propuestos en la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Uso prohibido: Después de los 1950 metros sobre el nivel del mar la minería

aurífera y carbonífera y los sistemas de pastoreo.

Artículo 217. Zona de nacimientos de agua. Corresponde a la zona de nacimientos de todas las fuentes de agua del Municipio como son: Quebradas la Zulia, El Retiro, los Amayas y Quebrada del Medio que abastecen el acueducto Municipal y las denominadas en el diagnóstico del Esquema de Ordenamiento Territorial en la parte de hidrología y Cuencas Hidrográficas.

Criterio de manejo: Orientada a la protección y conservación de los recursos naturales renovables.

Uso Principal: Plantación forestal protectora.

Uso Compatible: Bosque y rastrojos de regeneración natural, plantación forestal productora, sistemas agroforestales, con fomento a la agricultura biológica.

Uso Restringido: Cultivos densos; agroindustria; turismo dirigido; vivienda campesina.

Uso Prohibido: Plantaciones forestales comerciales; minería, ganadería intensiva, explotación de canteras; parcelaciones.

Artículo 218. Retiro de Nacimiento de Quebradas. Inicialmente se contempla el retiro establecido en el código de los recursos naturales (decreto 2811 de 1974) el cual establece 100 metros a la redonda de éstos, pero teniendo en cuenta que las características de los nacimientos de las fuentes de agua son diferentes, se hace inoperante la aplicación de esta norma a todos los nacimientos, por tanto el plan ambiental contempla elementos de juicio que servirán para la delimitación de esta faja, sujetas a las condiciones locales.

Criterio de Manejo: Estas áreas deberán orientarse a la recuperación,

protección y conservación del recurso agua.

Uso Principal: Bosques y rastrojos de regeneración natural.

Uso Compatible: Plantación forestal protectora.

Uso Restringido: Ganadería extensiva; cultivos limpios.

Uso Prohibido: Los demás usos definidos en este plan.

Artículo 219. Retiro de cuerpos de agua. Corresponde a las fajas laterales o aledañas a lagunas, lagos, embalses, ciénagas, arroyos, canales, ríos y quebradas. Según el código de los recursos naturales, éstas deben ser de 30 metros a partir del cuerpo de agua. Dicho retiro debe respetarse hasta tanto no se determinen las cotas máximas de inundación de los cuerpos de agua existentes en el municipio.

Criterio de manejo: Deben estar orientados a la recuperación, protección y conservación de los recursos agua y suelo.

Uso Principal: Respetar una faja inicial de 5 metros aledaña al cuerpo de agua para el uso exclusivo de bosques y rastrojo de regeneración natural; para el resto del área, plantación forestal protectora.

Uso compatible: Sistemas agroforestales y plantación forestal productora.

Uso Restringido: Turismo ecológico dirigido.

Uso Prohibido: Sistema agrosilvopastoril; cultivos densos, de Semibosque, cultivos Semilimpios; plantación forestal comercial, pastos naturales, mejorados y de corte; ganadería extensiva e intensiva; agroindustria; explotación de canteras; explotación minera; parcelaciones; vivienda campesina.

Artículo 220. Retiro de ejes viales. De acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 6 de diciembre de 1992, se establece los siguientes retiros de ejes viales.

Carreteras primarias	30 metros
Carreteras Secundarias	24 metros
Carreteras terciarias	20 metros
Carreteras privadas	20 metros

Estas medidas se tomarán la mitad a cada lado del eje de la vía.

Retiro de ejes de vías primarias. Corresponde a la troncal del Café, en el tramo comprendido entre los límites con el Municipio de Amaga y el Municipio de Venecia.

Criterio de manejo: Con el fin de proporcionar seguridad al transporte público y privado como también protección y conservación a la vía, esta faja deberá estar orientada a la conservación de taludes y tratamiento paisajístico.

Uso Principal: Plantación forestal protectora; bosques y rastrojos de regeneración natural; y obras de drenaje y soporte de la vía, señalización preventiva e informativa, cercas vivas.

Uso Compatible: Sistema agroforestal y agrosilvopastoril; plantación forestal productora; turismo dirigido y colocación de estructuras de protección (barandas).

Uso Restringido: Cultivos densos, de Semibosque, Semilimpios; pastos naturales; mejorados y de corte, ganadería intensiva y extensiva, vallas publicitarias, puestos de comercio informal.

Uso Prohibido: Plantación forestal comercial; cultivos limpios; agroindustrias; explotación de canteras; explotación minera; parcelaciones; vivienda campesina; infraestructura comunitaria, servicios

personales, de reparación y mantenimiento.

Retiro de ejes de vías secundarias y terciarias: Corresponde a las fajas de las vías secundarias y terciarias según lo establecido en el artículo 109.

Criterio de Manejo: Con el fin de proporcionar seguridad, comodidad al transporte público y privado como también conservación y protección a las vías, estas fajas de retiro deberán estar orientadas a la conservación de taludes y tratamiento paisajístico.

Uso principal: Protección y conservación de taludes con cobertura vegetal de bosques y rastrojos de regeneración natural; plantación forestal protectora; obras de drenaje y soporte de la vía.

Uso Compatible: Sistema agroforestal, silvopastoril; plantación forestal productora; turismo dirigido; señalización informativa y preventiva, estructura de protección.

Explotación minera y de canteras, zonas de parqueo y vivienda campesina.

Uso Prohibido: Explotación forestal comercial, cultivos limpios.

evitar o mitigar los desastres naturales que afecten la comunidad titiribiseña.

Artículo 223. El Municipio de Titiribí podrá declarar emergencia ambiental cuando por inundaciones, deslizamientos, temblores, incendios u otras catástrofes naturales estuviere en peligro inminente la integridad física de la comunidad.

Artículo 224. Es obligación de la Administración Municipal mantener informada a toda la comunidad en caso de un amenaza de desastres natural.

Artículo 225. La Administración Municipal adelantará campañas educativas que permitan a la comunidad estar preparada para la ocurrencia de un desastre natural.

CAPITULO IV

DE LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES

Artículo 221. Disposiciones generales. Según la Ley 99/93, la prevención de desastres será materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia serán de obligatorio cumplimiento.

Artículo 222. El Concejo Municipal aprobará los estudios, investigaciones, proyectos y actividades necesarias inscritas en el Plan de Atención y Prevención de Desastres que permitan

QUINTA PARTE
NORMAS BASICAS DE TODO
PROCESO DE DESARROLLO

CAPITULO I
EN EL ÁREA RURAL

Artículo 226. Normas urbanísticas. Las normas urbanísticas en el área rural y suburbana son las que establecen a continuación:

Área mínima de los lotes: Los lotes no podrán tener un área menor de doscientos (200) metros cuadrados a lo largo de los ejes viales, y tres mil doscientos metros cuadrados (3200).

2. Tipología de la vivienda. En vivienda aislada se permite una vivienda principal y una adicional, por ningún motivo se permite la subdivisión del predio.

3. Retiros. Los retiros deberán organizarse y cercarse con estacones y alambre de púas o cercas vivas, los retiros obligatorios serán los siguientes:

- Quince (15) metros a ejes de vías principales o nacionales.
- Doce (12) metros a ejes de vías secundarias o intermunicipales.
- Diez (10) metros a ejes de vías terciarias o veredales.
- Treinta (30) metros a lado y lado de la corriente de agua a partir de la cota máxima de inundación.
- Cien (100) metros a nacimientos de agua.
- Ocho (8) metros a líneas de alta tensión

- Ocho (8) metros al poliducto y al gasoducto.
- Cinco (5) metros a linderos.

4. Localización. No debe permitirse la construcción de viviendas en lotes con pendientes superiores al cuarenta y cinco por ciento (45%).

Artículo 227. Normas para instalaciones industriales, agroindustriales y cultivos bajo invernadero. Las normas por las que se deberán regir este tipo de actividades son las siguientes:

1. Área mínima de los lotes. El área mínima de cada uno de los lotes será de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6400).

2. Índice de ocupación por lote. El índice de ocupación por lote será del sesenta (60) por ciento.

3. Índice de construcción por lote. El índice de construcción por lote será de dos (2).

4. Retiros. Se establece lo mismo que en el artículo anterior, en lo concerniente a retiros.

5. Otras Normas. Deben cumplirse las normas urbanísticas y de construcción del presente título y las establecidas en el Plan ambiental.

CAPITULO II

EN LOS CENTROS POBALDOS DE
CORREGIMIENTOS Y EL AREA
URBANA

Artículo 228. Normas generales todo proceso de desarrollo. Para la aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo se deben consultar las normas generales y específicas para cada sector. Todo proceso de desarrollo se enmarca dentro de lo estipulado en la Ley 09 de 1989 o Ley de Reforma Urbana, en la Ley 388 de 1997 o Ley de

Ordenamiento Territorial, en el Régimen Sanitario y de Protección al Medio Ambiente, en la Resolución 2400 de Mayo 22 de 1979, en el Decreto 2333 de 1982 del Ministerio de salud y en todas las demás disposiciones relacionadas con la materia.

Artículo 229. Accesibilidad a los discapacitados. Los usos comerciales, de servicios, institucionales y recreativos, y en general, los que supongan afluencia de público, para la expedición de la licencia de construcción requieren indicar en los planos la forma en que habrán de tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación prevista, las puertas de acceso, las circulaciones y las rampas de manera que se permitan la fácil movilización, circulación e ingreso de los limitados físicos, según las especificaciones a que hace mención la Resolución 14861/85 del Ministerio de Salud.

Artículo 230. Aguas lluvias. Las aguas lluvias deben conducirse por medio de bajantes hasta la red que los conecte a los colectores públicos, estos no podrán ubicarse sobre la fachada.

Artículo 231. Aleros. Deberá darse continuidad al alero tradicional y aprovecharse en primer piso el ochenta (80) por ciento del ancho del andén y en segundo piso con la vía, en ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada.

Artículo 232. Altura máxima de las edificaciones. La altura libre mínima para los primeros pisos será de os puntos sesenta (2.60) metros medidos a partir del nivel de piso acabado hasta el nivel de enrase, del segundo piso en adelante la altura debe ser mayor o igual a dos punto cuarenta (2.40) metros. La altura máxima permitida para las construcciones dependerá del sector donde se ubique y de las secciones de vía así:

a) Se podrán construir hasta tres pisos sólo en el área mofológica lineal que es

zonas de actividad múltiple, cumpliendo con los retiros y especificaciones que la oficina de Planeación considere necesarios para el desarrollo urbanístico en la zona.

f) No se permiten alturas mayores de un piso donde la sección total de la vía sea menor de seis (6) metros.

Parágrafo. No se contabilizarán como pisos los sótanos, ni los semisótanos ni los mezanines integrados al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al nivel inferior siempre que no tengan destinación independiente y no superen el setenta (70) por ciento de su área.

Artículo 233. Amoblamiento urbano. La instalación de elementos de amoblamiento urbano sólo podrán efectuarse cuando hayan sido autorizados por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 234. Andenes. Los andenes deben continuar la pendiente natural del terreno, razón por la cual sólo se permite la creación de escaleras o rampas cuando sea para garantizar esa continuidad, o cuando la pendiente sea superior al 30%, además:

Las rampas de acceso y salida de vehículos deberán ser desarrolladas de la línea de paramento hacia el interior del lote y no atravesarán el andén.

En ningún caso se permite cambio de nivel en el andén para apertura de garajes o similares, en los casos donde se permitan escaleras, la contrahuella máxima será de veinte (20) centímetros y la huella mínima será de treinta (30) centímetros.

Se dará continuidad a los andenes existentes donde sea necesario pero siempre conservando el mismo ancho, así mismo, se construirán andenes con un ancho mínimo de un (1) metro y una altura máxima de veinte (20) centímetros sobre el nivel de la superficie en las vías con secciones

mayores de cinco (5) metros que los tengan.

El acabado de los andenes deberá ser en material antideslizante, preferiblemente en concreto con textura, en ningún caso se debe permitir la utilización de baldosa o placa vitrificada.

A fin de evitar inundaciones y para no ir en detrimento del espacio al interior de la vivienda, debe existir correspondencia entre el nivel de la acera y el nivel de piso acabado, al de menos en los espacios que corresponden al acceso.

Artículo 235. Por ningún motivo se permitirá la localización de avisos u otros elementos que en forma transitoria o permanente obstaculicen la circulación peatonal.

Artículo 236. Antejardines. Se permitirá la construcción de antejardines en aquellos sectores donde ya existen, especialmente sobre las vías primarias y secundarias del municipio. El ancho mínimo del antejardín será de tres (3) metros, su utilización debe ser la de plantaciones ornamentales y zonas verdes, en ningún caso se permitirá el reemplazo del material vegetal por piso duro.

Artículo 237. Área mínima de lotes. Se permitirá un área mínima de lote dependiendo del sector donde se ubique la construcción así:

SECTOR	FRENTE MÍNIMO (METROS)	AREA MÍNIMA DE LOTE (METROS CUADRADOS)
Central	9	100
Sector del cementerio y la carretera	7	85
Futuros desarrollo urbanos	7	75
Centros Poblados	7	85

Artículo 238. Índice de ocupación. El índice de ocupación será del ochenta (80) por ciento, los lotes existentes con anterioridad al momento de entrar la vigencia la presente reglamentación y que presenten áreas menores a las exigidas se consideran casos especiales y sus características específicas deberán analizarse particularmente por la Oficina de Planeación Municipal para determinar las normas de aplicar en cada caso.

Artículo 239. Balcones. Las nuevas construcciones, adiciones o reformas que incluyan la construcción de balcones y /o voladizos deberán seguir las siguientes especificaciones:

Respetar una distancia mínima de un (1) metro a las medianerías.

El voladizo deberá quedar a una altura no inferior a un piso (2.60 metros) con respecto al andén. En terrenos sobre pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida a nivel del andén.

En vías con sección inferior a seis (6) metros no se podrán construir volantes y/o balcones corridos que ocupen el ancho total de la fachada, sólo se permitirá la construcción de balcones individuales con un ancho mínimo de un (1) metro.

El vuelo máximo de los voladizos y/o balcones será del setenta (70) por ciento del ancho del andén.

En las vías con secciones mayores a seis (6) metros se permite la construcción de balcones corridos pero solo se permitirá la construcción de voladizos llenos hasta un máximo de treinta centímetros, de lo contrario, deberán ser contruidos en sistemas permeables en madera con una altura de pasamanos máximo de noventa (90) centímetros siempre que se cumpla las especificaciones anteriores.

Artículo 240. Cerramiento de lotes sin edificar. Los lotes urbanizados sin

edificar deberán tener un Cerramiento con una altura de dos punto cincuenta (2.50) metros provistos de lágrima o cortagotera cuyo acabado deberá estar acorde con las fachadas de su entorno (mínimo enalado), respetando el paramento que haya sido definido.

Artículo 241. Cubiertas. La pendiente mínima para techos será del veinticinco (25) por ciento, el material de cubierta será preferiblemente la teja de barro. En todos los sectores la pendiente del techo debe construirse hacia la vía, en ningún caso se permitirán las losas como acabado final de cubierta, como tampoco la teja de asbesto cemento.

Artículo 242. Demolición de edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas requerirá de la autorización escrita de la Oficina de Planeación Municipal y sólo se permitirá en los siguientes casos:

1. Cuando la edificación presente estado de ruina que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos de transeúntes.
2. Cuando se requiera demoler por la necesidad de ejecución de obras públicas.
3. en los casos en los que la edificación haya sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso de desarrollo urbanístico y de construcción arquitectónica.
4. Cuando se requiera para adelantar nuevos proyectos de urbanismo y en ningún caso para dejar como lote.

Parágrafo 1. No se permitirá la demolición parcial o total de edificaciones declaradas patrimonio arquitectónico. Los nuevos proyectos deben guardar la armonía arquitectónica en el sector.

Artículo 243. Escaleras. Las especificaciones para escaleras de edificaciones en altura son:

NUMERO DE PISOS	USO RESIDENCIAL (Metros)	USO COMERCIAL E INSTITUCIONAL (Metros)
Dos pisos unifamiliar	0.9	-
Dos pisos bifamiliar	1.0	1.2
Tres pisos en adelante	1.2	1.5

La contrahuella máxima de las escaleras será de dieciocho (18) centímetros y la huella mínima de veintiséis (26) centímetros.

Las escaleras inferiores deberán tener iluminación natural y estarán dotadas de pasamanos.

Las escaleras de acceso a cualquier piso empezarán a partir de la línea de paramento hacia el interior de la edificación.

Los materiales de acabado de piso serán antideslizantes.

En viviendas o edificaciones con baja ocupación las escaleras en caracol solamente podrán ser aprobadas si la distancia entre los puntos en los que la huella mida entre veinticuatro (24) y cuarenta y dos (42) centímetros es siquiera de un (1) metro.

Artículo 244. Empates entre fachadas. Las edificaciones nuevas deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio existente en el sector, principalmente con el adyacente al lote teniendo en cuenta los materiales de acabado de fachada, las dimensiones y acabados de los vanos y la altura y las pendientes de la cubierta.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto

deberán indicar el material de acabado y colores a emplear en cada uno de los elementos que conforman la fachada.

Artículo 245. Estructura sismorresistente. Atendiendo lo dispuesto en el Decreto Ley 400/97, toda construcción que se adelante en el municipio deberá sujetar su diseño estructural a lo establecido en el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.

Artículo 246. Iluminación y ventilación. Todas las construcciones deberán disponer patios o vacíos de patios para sus espacios interiores de ventilación e iluminación natural directa a través de fachadas. Los servicios sanitarios deberán estar ventilados por un sistema natural o en su defecto por medio de buitrones.

Artículo 247. Lotes en proceso de construcción o demolición. Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes que presenten además la protección necesaria para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas permitiendo el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

Artículo 248. Marquesinas. Para la construcción de marquesinas y tapasoles se deben cumplir los siguientes requisitos:

Se permitirán solo en construcciones existentes donde la acción del sol y el agua lluvia afecte la estructura y las condiciones internas de las edificaciones destinadas a actividades comerciales.

El vuelo máximo será igual al ochenta (80) por ciento del ancho del andén mientras que el ancho máximo será de un punto cincuenta (1.50) metros.

La altura mínima sobre el nivel del andén es la misma definida para un piso (2.60 metros).

Su construcción debe ser en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

En viviendas de sectores residenciales podrán colocarse para cubrir terrazas o espacios privados en áreas de ocupación, caso en el cual serán incluidas para el cobro de los impuestos de construcción. Por ningún motivo se permite su ubicación sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o sobre quebradas o fuentes de agua.

Las marquesinas no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta.

Artículo 249. Mezanines. No se contará como piso adicional el nivel de mezanine siempre y cuando éste se encuentre integrado al piso del cual se hizo la división espacial y su área no supere el sesenta (60) por ciento del mismo. Adicionalmente, el mezanine debe ser escalados. Estos muros deben levantarse hasta una altura que evite el registro de edificaciones vecinas y no podrán disponer de vanos.

Parágrafo: Si por alguna circunstancia no se pueden determinar estos muros con un tratamiento como el descrito se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie y con color similar al de la fachada, en ningún caso deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

Artículo 251. Paramentos. Se debe dar continuidad al paramento existente cuando se presenten patios delanteros mediante fachadas falsas.

Artículo 252. Parqueaderos. Los Parqueaderos tanto público como privado deben cumplir con las siguientes normas:

El marco de la plaza principal se restringe la construcción de Parqueaderos públicos y privados, a Parqueaderos de automóviles y vehículos hasta de 1.5 toneladas de capacidad de carga. Se prohíbe el uso de estos Parqueaderos para otras actividades como talleres, instalaciones para comercialización de autopartes, lavado de vehículos, cambio de aceites o albergue de semovientes, entre otros.

Los Parqueaderos residenciales constarán de un espacio cuyas medidas mínimas serán de dos punto cincuenta (2.50) metros y frente y cinco (5) metros de fondo.

Los Parqueaderos públicos deben localizar los accesos y salidas a una distancia mínima de quince (15) metros a partir de los bordes exteriores de los andenes a la esquina más próxima, las dimensiones mínimas libres (no incluyen columnas) de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos punto treinta (2.30) por cinco (5) metros, la sección del carril de circulación será de seis (6) metros para parqueo a noventa (90) grados en doble crujía y cinco punto cincuenta (5.50) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa (90) grados en un solo costado.

Artículo 253. Partición e integración de lotes. Toda partición e integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la Oficina de Planeación Municipal y para obtenerla cada lote resultante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Que de acuerdo a su localización el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector y los mínimos establecidos.

Que cada lotes disponga de acceso directo por una vía pública, privada o servidumbre de tránsito con una sección transversal mínima de seis (6) metros.

Que tenga la factibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y la posibilidad de acceder al servicio de aseo.

Toda partición o integración de lotes legaliza con escritura pública y registrada con anterioridad a la vigencia del presente estatuto no requerirá trámite ante la oficina de Planeación Municipal y por lo tanto se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la Oficina de Planeación la aprobación de particiones de lotes ubicados en los sectores de obligaciones o en cabeceras de corregimientos que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir o legalizar las construcciones, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir préstamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

Artículo 254. Patios y vacíos. Toda construcción deberá disponer de patios o vacíos para la iluminación y ventilación directa de cada uno de los espacios a su interior. A nivel del primer piso el área mínima de patios será de nueve (9) metros cuadrados y el lado mínimo será de dos metros con cincuenta (2.50), a partir del segundo nivel en adelante el área se debe incrementar en 0.50 metros cuadrados por cada piso adicional.

Parágrafo: las ventanas o vacíos deben tener una altura mínima de sillar de uno punto cincuenta (1.50) metros con respecto al piso acabado y el disponer de vidrio fijo y opaco que evite el registro.

Artículo 255. Puertas y Ventanas. En lo posible deben ser madera, para la cabecera municipal la forma de los vanos de las fachadas será preferiblemente rectangular en proporción de 1:15 en sentido vertical.

Parágrafo: no se permitirá que las alas de puertas y ventanas abran sobre el espacio público, la altura mínima de las mismas será dos punto diez (2.10) metros.

Artículo 256. Reformas y adiciones. Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado inscrito ante la Oficina de Planeación Municipal siempre que la edificación resultante quede plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente Acuerdo.

Artículo 257. Servicios Públicos: Se debe presentar factibilidad de servicios públicos expedida por las entidades encargadas de prestar los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones. De no ser posible la conexión directa de las líneas de energía y teléfonos, se deberán adecuar al interior los espacios necesarios al efecto.

Artículo 258. Sótanos y semisótanos. Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos siempre y cuando haya un manejo adecuado de los taludes y de la humedad del terreno, los movimientos de tierra no sean superiores al cincuenta (50) por ciento del área del lote y las edificaciones resultantes reúnan buenas condiciones de ventilación e iluminación natural. El nivel de evacuación de las aguas servidas en ningún caso debe ser inferior a los colectores urbanos.

Artículo 259. Subdivisión de construcciones existentes. La unidad mínima de subdivisión para las construcciones existentes será de cincuenta (50) metros cuadrados para locales comerciales y de setenta y cinco (75) para unidades residenciales, en todo caso estas nuevas unidades deberán conservar la reglamentación general del presente Acuerdo.

Artículo 260. Tanques de agua. Toda edificación de más de tres (3) pisos de altura deberá estar dotada con tanques para almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda, asimismo para usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento a razón de (500) litros por cada doscientos (200) metros cuadrados de área neta útil construida en dichos usos.

Artículo 261. Zócalos. Las nuevas edificaciones y las existentes que requieran de reformas de fachada deben dar continuidad a los zócalos existentes en el sector donde se encuentren ubicadas y deben guardar una altura máxima de noventa (90) centímetros o hasta la altura del sillar de las ventanas, al borde superior debe ser horizontal cuando las edificaciones están localizadas en terrenos inclinados. Los zócalos deben ser construidos en concreto con textura y/o figuras, en lo posible deben de estar pintados con pinturas resistentes al agua.

Artículo 262. Zonas verdes. En los sectores de futuro desarrollo se deben crear zonas verdes entre el andén y la vía con el fin de dar un tratamiento paisajístico, el ancho mínimo de éstas zonas será de un (1) metro.

CAPITULO III

EN EL AREA CENTRO TRADIONAL

Artículo 263. Altura de las construcciones. En general la altura máxima permitida será de dos (2), exceptuándose las zonas donde la pendiente del terreno permita un tercer piso, no se permitirán alturas mayores de un (1) piso donde la sección total de la vía sea menor de seis (6) metros, a no ser que se vaya a reemplazar una construcción de dos pisos existente.

Artículo 264. Andenes. Toda construcción nueva, reforma o adición,

para obtener su licencia de construcción deberá construir y/o adecuar en toda su extensión los andenes que le corresponden de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo respectivo.

Artículo 265. Balcones. La construcción de balcones es factible siempre y cuando corresponda a los vanos del segundo piso (no sean balcones a lo largo de toda la fachada) y su vuelo máximo sea de Ochenta (80) centímetros, además:

Sólo se permitirán balcones corridos en el marco del parque principal siempre y cuando estos conserven la continuidad con los balcones existentes.

En lo posible los balcones del sector deben tener plantas ornamentales de flores.

Artículo 266. Cubiertas: deberán estar construidas en su totalidad en teja de barro y tendrá siempre su alero, su pendiente será la misma de las construcciones vecinas y no se permitirá en ellas la construcción de marquesinas.

Artículo 267. Fachadas. Las fachadas no podrán presentar ningún tipo de enchape o forro, deben ser revocados o empañetadas y en caso de llevar zócalo, este deberá ser en el mismo material. En todo caso las fachadas deben estar en buen estado, tanto en mampostería, como en pintura.

Parágrafo. Todo cambio o reforma de una fachada existente requerirá de previa consulta a la Oficina de Planeación Municipal, de ninguna manera se permite la apertura indiscriminada de accesos o vanos.

Artículo 268. Paramentos. La línea de paramento de las nuevas edificaciones será igual cuando se trate de edificaciones de dos (2) niveles, y estará determinada por la línea de paramento existente, siempre y cuando

está conserve una distancia de 5.0m desde el eje de la vía.

Artículo 269. Puertas y Ventanas. Se deben conservar las puertas y ventanas existentes, las que se encuentren en mal estado deberán ser reparados con base en el diseño original, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia se permitirá la instalación de cortinas metálicas enrollables.

Parágrafo 1. Las ventanas y puertas a cambiar deben conservar la proporción del vano original, en los nuevos casos la proporción de los vanos será de 1:1.5 en sentido vertical.

Parágrafo 2. Las puertas y ventanas se construirán en madera tallada y sus dinteles deberán estar como mínimo a dos punto ochenta (2.80) metros de altura, su acabado será en pintura de colores primarios y secundarios.

Artículo 270. Reformas y adiciones. Las edificaciones pueden ser reformadas o adicionadas siempre que no se altere la estructura o el sistema de distribución original y se cumpla con las normas de iluminación y ventilación. En la medida en las que las posibilidades lo permitan se deben usar materiales tradicionales debidamente certificados por un ingeniero, de cualquier manera la edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones establecidas por el Código Colombiano sismorresistente.

Artículo 271. Otras disposiciones. No se permite la fragmentación o subdivisión de lotes al interior de este sector con frentes menores de 10m.

En caso de construcción nueva, el calculista definirá el sistema de fundaciones al interior del predio sin afectar el medianero, planteando apoyos internos para la obra nueva y voladizo hacia las medianerías creando juntas de construcción.

CAPITULO IV

EN URBANIZACIONES

Artículo 272. Los terrenos destinados para los proyectos de urbanización en los centros poblados y en la cabecera municipal deberán cumplir con las siguientes exigencias básicas:

Artículo 273. Área mínima de los lotes. El área mínima para vivienda nueva deberá ser en cada caso:

Ochenta (80) metros cuadrados para vivienda unifamiliar de uno (1) o dos (2) pisos y frente mínimo de siete (7) metros.

Cien (100) metros cuadrados para vivienda bifamiliar y frente mínimo de siete (7) metros.

Ciento veinte (120) metros cuadrados para edificaciones mayores de dos (2) pisos y frente mínimo de nueve (9) metros.

Artículo 274. Área de cesión. Toda urbanización deberá ceder las siguientes áreas:

Siete punto cincuenta (7.50) metros cuadrados por vivienda para zonas comunales de los cuales el sesenta (60) por ciento debe ser destinado a área construida y el cuarenta (40) por ciento a área libre.

Treinta (30) por ciento del área bruta del lote para vías públicas, Parqueaderos de visitantes, plazuelas y senderos.

Quince (15) metros cuadrados por vivienda para zonas verdes.

Siete punto cincuenta (7.50) metros cuadrados por vivienda para ser destinados a usos institucionales bien

sea religiosos, educativos, culturales, administrativos o recreativos.

Parágrafo 1. En caso de que tales áreas de servicio no se requieran en el sector de localización del proyecto, el urbanizador deberá cancelar el valor de la faja respectiva en dinero o su equivalente en terreno en un sitio donde se ubique un programa de servicios comunales cuyo valor será liquidado con base en el valor comercial del terreno según avalúo de perito inscrito en una lonja de propiedad raíz con cargo al urbanizador.

Los dineros que se recauden por estos conceptos serán invertidos por el municipio en la compra de predios afectados al uso público a través del Fondo del Espacio Público, el área a construir en caso de que no requiera deberá ser compensada con la construcción de una obra pública con base en el presupuesto elaborado por la Oficina de Obras Públicas o su equivalente en dinero para el Fondo del Espacio Público.

Parágrafo 2. Las áreas correspondientes a los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de zonas verdes, pero en caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas.

Artículo 275. Servicios Públicos. Estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

CAPITULO V

NORMAS PARA PARQUEADEROS

Artículo 276. Normas. Los Parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie, sótano, semisótanos en altura, de acuerdo con

las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Para todo tipo de Parqueadero. Todos los Parqueaderos deben cumplir con las siguientes normas:

1.1 Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

1.2 Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueo serán las de un rectángulo de dos punto cuarenta (2.40) por cuatro punto ochenta (4.80) metros por cada vehículo, la circulación mínima será de seis (6) metros. Para vehículos pesados (buses o camiones), las celdas serán de tres punto cincuenta (3.50) por doce (12) metros y la circulación mínima será de catorce (14) metros.

1.3 Las celdas deben tener topellantas a un (1) metro del muro medianero con el fin de evitar la colección de los vehículos con los muros.

1.4 Las puertas para entrada y salida simultánea deberán tener seis punto treinta (6.30) metros en Parqueaderos públicos y tres punto cincuenta (3.50) metros en Parqueaderos privados. En los parqueaderos públicos si el funcionamiento de las puertas fuere independiente, el ancho de cada una de ellas puede hasta el tres (3) metros y deberá permitir la visibilidad hacia el interior, en ningún caso deberá abrir hacia el exterior del paramento, su distancia a la esquina más próxima, al igual que en Parqueaderos privados, será de quince (15) metros.

1.5 Deben presentar un diseño completo de fachada conforme con el entorno arquitectónico que deberá ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

1.6 Deben disponer de adecuada iluminación y ventilación natural.

1.7 La altura mínima del Parqueadero será de dos punto sesenta (2.60)

metros desde el nivel del piso hasta su cubierta, para vehículo pesados la altura mínima será de cuatro punto cincuenta (4.50) metros.

1.8 Si el Parqueadero se proyecta en sótano o semisótano las rampas de acceso y salida deberán ser desarrollados en el interior del lote contando tres (3) metros a partir de la zona de retiro y con una pendiente máxima del veinte (20) por ciento.

Para vehículos pesados el Parqueadero deberá ser en superficie plana.

2. Para Parqueaderos públicos. Además de las normas mencionadas que les son imputables, los Parqueaderos públicos deberán cumplir con algunos otros requisitos adicionales así:

2.1 El área mínima de lote para Parqueadero público será de Trescientos (300) metros.

2.2 Deben colocarse señales en lugares visible a la salida para dirigir los vehículos, así como distintivos consistentes en franjas inclinadas negras y amarillas. Así mismo se deberá colocar un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

2.3 Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro del paramento y los laterales tendrán un radio de tres (3) metros.

2.4 Los Parqueaderos tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillado que permita un buen drenaje del lote, eventualmente se permitirán pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

2.5 El parqueo de vehículos deberá hacerse en posición de salida.

Las cubiertas de las celdas deberán ser en teja de barro, asbesto, cemento o

similares, estas últimas no podrán proyectarse en fachada.

2.6 Deberán contar con un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueadero.

2.7 Sólo se podrá ubicar un parqueadero público por manzana.

2.8 Deberá haber una caseta de administración colocada de tal forma que garantice una zona de espera para los vehículos.

Parágrafo: La Oficina de Planeación Municipal dará el concepto de ubicación de parqueaderos y centros de servicios.

SEXTA PARTE

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y USOS COMPLEMENTARIOS.

CAPITULO I

Artículo 277. Parcelación. Es la subdivisión en dos o más parcelas o predios de un globo de terreno ubicado en el área rural con el fin principal de destinarlo a vivienda de recreo o parcelación industrial.

Artículo 278. Parcelación abierta y cerrada. Una parcelación es cerrada cuando cumple con los siguientes requisitos:

1. La Vía principal que sirve de acceso a las diferentes parcelas inicia su recorrido, se desarrolla y termina dentro del predio original del cual se desagregan las parcelas.

2. El predio no está declarado como de interés público o tiene alguna fja de terreno o tramo de vía que se encuentre afectado porque se encuentra dentro de un predio destinado para el desarrollo de futuros

proyectos municipales, departamentales o nacionales, en cuyo caso deberán establecerse con la Oficina de Planeación Municipal los retiros y cesiones que se deberán cumplir.

3. Ninguna de las parcelas o áreas privadas de la parcelación es atravesada por redes de servicios públicos de energía, telefonía, acueducto, alcantarillado y conducciones de crudo, gas o similares.

4. No existen dentro del predio a parcelar nacimientos o cauces de agua que surtan acueductos, solo serán considerados como casos especiales aquellos donde el cauce recorra alguna parte del perímetro del predio.

5. El área mínima de cada parcela es de dos (2) hectáreas en las zonas productoras protectoras y Una (1) hectárea en las zonas productoras y ganaderas.

6. Los servicios comunales y áreas colectivas son abastecidos en su totalidad al interior de la parcelación y están estratégicamente ubicados para el servicio común.

7. La parcelación garantiza a su interior la prestación de los servicios públicos a través de las redes públicas o el autoabastecimiento del servicio.

8. El área o parcela debe estar reglamentada en el Plan de Usos del Suelo como apta para el desarrollo de parcelación.

Artículo 279. Áreas públicas. Son las áreas construidas y las zonas de reserva y/o afectación que dentro del globo de tierra de una parcelación abierta están destinadas al desplazamiento de vehículos y peatones, así como aquellas que presentan condiciones para ser utilizadas como espacio público.

En las áreas publicas no se pueden obstruir el paso privando a las personas

del libre tránsito sobre ellas, en todo caso estas áreas hacen parte del espacio público municipal.

Artículo 280. Áreas colectivas. Son las áreas de la parcelación cerrada que hacen parte de las áreas comunes y son patrimonio de la copropiedad.

Las áreas públicas y las áreas colectivas estarán provistas de las construcciones, el mobiliario y las señalizaciones necesarias que garanticen la seguridad y la comodidad de los usuarios.

CAPITULO II

VIAS PÚBLICAS, VÍAS PRIVADAS Y VÍAS COLECTIVAS

Artículo 281. Vías públicas. Son las áreas construidas y las zonas de reserva destinadas a la circulación de vehículos y peatones que hacen parte de las áreas públicas municipales. Por regla general son bienes de usos público y sus secciones obedecen a una jerarquización definida para la integridad del tránsito o por su importancia como eje articulador del flujo vehicular o peatonal, su relación con el sistema vial municipal y las normas vigentes sobre la materia.

Artículo 282. Vías privadas. Un tramo de vía solamente podrá considerarse privado cuando inicie su recorrido, se desarrolle y termine dentro de un mismo predio y no se encuentre declarado como de interés público para el desarrollo de futuros proyectos viales.

Artículo 283. Vías colectivas. Son las vías de las parcelaciones cerradas que sirven de comunicación entre las vías públicas y los accesos a los predios particulares. Las vías colectivas hacen parte de las áreas colectivas y pueden clasificarse como vías privadas, su mantenimiento y conservación es de responsabilidad de la copropiedad, sus características geométricas, así como las obras civiles que son necesarias

para su adecuado funcionamiento, deben cumplir con los mismos requisitos que las vías públicas.

Artículo 284. Áreas de cesión. Toda urbanización y parcelación deberá ceder obligatoriamente a título gratuito y por escritura pública, las zonas correspondientes a vías públicas incluyendo la calzada y las áreas de retiro, áreas de afectación y la faja real de la vía, además de lo destinado para áreas públicas, es decir, el cinco (5) por ciento del área bruta del lote en el caso de que sea urbano o el tres (3) por ciento si es rural.

El urbanizador y el parcelador deben contarse con el municipio la ubicación y características de las mejoras y adecuaciones que se deben realizar a las áreas públicas, así como las obras civiles que sea necesario realizar. En los diseños que se presenten, el urbanizador y el parcelador deberán proyectar una vía de acceso a la zona de servicios comunales, así como espacios destinados para el parqueo de vehículos livianos y al menos una celda para el parqueo de un vehículo tipo bus.

Todo urbanizador y parcelador respetará las siguientes áreas de destinación especial:

AREA PARCELACIÓN URBANIZACIÓN (Hectáreas)	AREA BRUTA A DEJAR EN COBERTURA VEGETAL (Porcentaje)	AREA ALREDEDOR DE LOS NACIMIENTOS (Metros)	FAJAS DE RETIRO A CAUCES DE QUEBRADAS RIOS O LAGOS (Metros)
10	10	100	30
8	6	100	30
5	2	100	30

*A partir de la cota de creciente máxima.

CAPITULO III

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y PARCELADOR

Artículo 285. Toda persona o grupo de personas que desarrollen actividades de urbanizar o parcelar

deben estar legalmente habilitados para hacerlo y en todo caso deberán atender y respetar las reglamentaciones nacionales departamentales y municipales en la materia y las normas contenidas en el presente Estatuto. EL derecho a la ejecución de las actividades de urbanización y parcelación quedará condicionado a las normas sobre usos del suelo o ambientales a que hubiere lugar, a la posibilidad técnica del desarrollo del globo y a la factibilidad de servicios públicos y de disponibilidad de agua.

CAPITULO IV

SERVICIOS PÚBLICOS, COLECTIVOS O PRIVADOS

Artículo 286. Para los efectos del presente Estatuto, entiéndase por servicios públicos en urbanizaciones y parcelaciones aquellos en los que la prestación y abastecimiento del servicio se realiza a través de las redes públicas municipales; entiéndase por servicios colectivos aquellos en los que las redes públicas abastecen el servicio hasta el sitio donde inician las redes colectivas, las cuales solo pueden ser conducidas por áreas colectivas o por áreas privadas afectadas por servidumbre, y desde donde el sostenimiento y mantenimiento le corresponde a los propietarios de los inmuebles; entiéndase por servicios privados aquellos en los que el suministro o el abastecimiento del servicio y sus redes de conducción se encuentran dentro de un mismo predio y el mantenimiento de las mismas corresponde a sus propietarios.

Artículo 287. Acueducto. Aquellos proyectos que tengan factibilidad de conexión al acueducto urbano o a un acueducto veredal deben acreditar la capacidad de abastecimiento del servicio y la posibilidad "técnica" de la prestación del mismo por parte de la empresa administradora del acueducto de la zona respectiva en condiciones de caudales y presiones adecuadas. El

derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de las tarifas de conexión a que hubiere lugar y al cumplimiento de los requisitos exigidos referente a las instalaciones de los sitios para ubicación de reductores o contadores y a la accesibilidad del medidor.

Los proyectos de parcelaciones que pretendan lograr un servicio de acueducto independiente en el que considere el abastecimiento por gravedad, por bombeo o ambos sistemas, deben tramitar entre la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA la normal utilización de estas aguas.

Artículo 288. Disposición de aguas residuales. Todo proyecto de Urbanización y parcelación debe presentar los diseños respectivos para la disposición de aguas residuales. Las parcelaciones presentarán los estudios Geomorfológico, de percolación y de permeabilidad del suelo correspondientes que respalden las soluciones propuestas para cada una de ellas en caso de solución individual, o el proyecto de red de alcantarillado con el correspondiente tratamiento del afluente final para soluciones colectivas.

Cualquier solución que se presente debe cumplir con las normas y especificaciones técnicas, en especial en lo correspondiente a pozos sépticos, trampas de grasa y campos de infiltración.

CORANTIOQUIA debe aprobar, previo cumplimiento de los requisitos y especificaciones técnicas, el vertimiento o disposición final de las aguas residuales.

Se determinan como áreas de tratamiento especial para la localización, construcción y disposición de las obras civiles para el tratamiento de aguas residuales las zonas de retiro de embalses, cauces o corrientes de agua y las pendiente mayores de cuarenta y cinco (45) grados, en estos casos el mantenimiento de las redes

colectivas y privadas estará a cargo de los propietarios.

Artículo 289. Energía y telefonía.

Todo proyecto de urbanización y parcelación debe tramitar ante la empresa prestadora del servicio correspondiente lo concerniente a la disponibilidad del servicio de energía y/o telefonía según el caso y la aprobación del sistema de redes de distribución. Todas las redes de distribución deben ser tendidas a lo largo de las vías públicas o colectivas a costo del urbanizador o parcelador, el servicio solo se prestará cuando el proyecto haya cumplido las exigencias en la materia de acuerdo a las normas vigentes.

Artículo 290. Telecomunicaciones.

Las antenas parabólicas o similares que presten servicio dentro de las urbanizaciones o parcelaciones deben cumplir todos los requisitos técnicos y legales que las reglamentan.

Artículo 291. Red de gas privada colectiva o pública.

Todas las redes para distribución de gas deberán cumplir las reglamentaciones establecidas por las Autoridades competentes, sus diseños deberán cumplir las reglamentaciones establecidas por las Autoridades competentes, sus diseños deberán ser aprobados por la Oficina de Planeación Municipal. Los lugares para almacenamiento colectivo así como los cilindros de gas deben cumplir todas las garantías en materia de seguridad contra incendios, ventilación e iluminación entre otros.

Artículo 292. Manejo de desechos provenientes de las viviendas y servicios comunales.

Para los proyectos localizados en área urbana la factibilidad de prestación de los servicios de recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos debe gestionarse ante la empresa prestadora correspondiente. La prestación del servicio quedará condicionada a la entrega de vías u

obras que sean responsabilidad del urbanizador o parcelador y a la factibilidad técnica de atención por parte de la empresa.

Los proyectos localizados en el área rural deben presentar ante la Oficina de Planeación Municipal la propuesta para manejo de los desechos sólidos aprobada por CORANTIOQUIA y en todos los casos deben cumplir con los requisitos exigidos para proyectos multifamiliares, disponiendo de las obras civiles y los sitios de almacenamiento que sean necesarios. En los proyectos donde exista una junta administradora, el manejo y control de los desechos sólidos correrá por cuenta de la junta, quien deberá cumplir con todos los requisitos técnicos y de saneamiento para el sostenimiento de las obras de infraestructura y el almacenamiento de los residuos antes de su transporte o disposición final.

Artículo 293. Manejo del material vegetal de desecho.

Tendrá un manejo especial el material vegetal residual de los procesos de poda y mantenimiento de árboles, jardines, prados, jardineras o similares, el cual no podrá ser arrojado a los cauces o fuentes de agua, a las zonas de empozamientos o a las áreas públicas o colectivas si no que deberá disponerse en sitios específicos de manera que no se convierta en foco de contaminación o permita la proliferación de roedores o insectos. En los proyectos donde exista una junta administradora, el manejo y control del material vegetal de desecho correrán por cuenta de la junta, así como todas las actividades de recolección, transporte y disposición final.

CAPITULO V

OBRAS PÚBLICAS, COLECTIVAS Y MUNICIPALES

Artículo 294. Vías. Todos los proyectos de urbanización y parcelación deben acogerse a la

reglamentación establecida por el Ministerio de Transporte y a lo dispuesto en el Título Cuarto del presente Estatuto o Plan vial.

Parágrafo 3. Las especificaciones técnicas de pendientes, radios de giro y sección vial para las vías colectivas y no podrá permitirse por ningún motivo la ocupación de la sección pública por porterías con sus aleros o cubiertas, elementos ornamentales, esculturas, faroles, avisos, jardineras u obras similares que sean de interés de particulares.

Artículo 295. Obras de arte. Todas las vías públicas y colectivas deben construirse con las obras de arte correspondientes que garanticen el drenaje superficial o la conducción de aguas de infiltración que puedan afectar la estabilidad de la vía.

Cuando el urbanizador o parcelador adelante la construcción de estas vías deberá entregar al municipio mediante acta escrita las obras antes de taparlas o por partes cuando conformen vías públicas, cumpliendo siempre las normas técnicas específicas para cada caso. Para las vías colectivas estas obras deben estar contenidas en las pólizas de estabilidad de la obra suscrita por parte del contratista respectivo y entregadas a la junta administradora o el representante de los copropietarios.

Artículo 296. Manejo de cauces. Los cauces naturales intermitentes o conformados artificialmente en la adecuación de predios para conducir las aguas de escorrentía de lluvia en los proyectos de urbanización o parcelación deben protegerse con pastos y arborización. No se permitirá sobre ellos ningún tipo de construcción, ni en su trayectoria, exceptuando puentes y conducciones hidráulicas que permitan la regulación o control de los caudales.

Los drenajes o cauces naturales que permitan conducir aguas superficiales o

reciban servidumbres de aguas de las obras de arte de las vías, no podrán ser variables en su trayectoria ni se podrá interferir su normal funcionamiento.

Los cauces permanentes deben conservar sus retiros laterales libres de todo tipo de construcción permanente o transitoria. Estas áreas sólo podrán ser utilizadas como zonas verdes o para el desarrollo de actividades al aire libre que no exijan la construcción o emplazamiento de ningún tipo de obra civil como el desarrollo de senderos peatonales o ecológicos y canchas deportivas en grama o similares.

Parágrafo 1. Si fuera necesario intervenir algún cauce durante las labores de construcción o adecuación de terrenos, la propuesta técnica del proyecto el Plan de Manejo Ambiental debe ser presentado ante CORANTIOQUIA para su aprobación.

Parágrafo 2. Las labores de adecuación de predios no pueden afectar las secciones hidráulicas de los cauces, los taludes que se conforman en las zonas de retiro de los mismos deben garantizar su estabilidad estructural y ser protegidos con grama con el fin de evitar el escurrimiento y arrastre de suelos.

Artículo 297. Taludes. Las explanaciones, las parcelaciones, las urbanizaciones, la exploración de los suelos, los procesos de trazado de vías y los usos complementarios o similares, así como todos los demás procesos de adecuación de predios que impliquen la conformación artificiales de taludes o la afectación de las áreas circundantes a los taludes naturales deben garantizar la estabilidad estructural de los mismos mediante el control técnico de alturas, pendientes y elementos topográficos con base en los parámetros geotécnicos y en la implementación de las obras civiles que sean necesarias. En cualquier caso las obras a realizar con relación a descapote, movimientos de tierra y

botaderos deben ser autorizados por la autoridad competente.

Las taludes naturales que sean afectados durante los procesos de adecuación o los taludes artificiales construidos o conformados en consecuencia deberán disponer de todas las obras necesarias que garanticen su estabilidad como filtros, cunetas, conducciones, reforestación y protección con grama, entre otras, evitando que se presente el deslizamiento o el lavado de los materiales de la superficie expuesta.

Los taludes naturales o artificiales adyacentes a la sección pública de las vías públicas o colectivas hacen parte de la faja real de la vía sobre la cual no podrá haber ningún tipo de construcción o cerramiento permanente, en consecuencia en ellos solo serán autorizados los cerramientos en madera o en estación y alambre de púas.

Todo predio esta sujeto a recibir desagüe en favor de otro predio público o privado que necesite dar salida y dirección a las aguas sobrantes causadas por la actividad de conformación de taludes necesarios para garantizar la estabilidad de los suelos en la parte superior del predio afectado.

Cuando las labores de construcción, almacenamiento, drenaje, riego o similares realizadas en la parte superior de un talud limítrofe entre predios o la realización de actividades en la parte baja del mismo afecten la estabilidad del talud, el propietario del predio causante del problema deberá acometer en forma inmediata las labores técnicas necesarias para atender y solucionar la emergencia. Cuando se trate de taludes limítrofes con la vía pública en los proyectos de urbanizaciones y parcelaciones, se entenderán como propietarios del predio público los dueños de la copropiedad cuando se trate de vías colectivas.

Artículo 298. Edificaciones colectivas o municipales. Todas las edificaciones o construcciones que se realicen para el uso y disfrute colectivo deben cumplir con las normas técnicas y de funcionamiento que garanticen la seguridad de los usuarios y la estabilidad estructural de la obra. Las edificaciones como salones comunales, salones de reunión, club house o similares, deben entender los servicios públicos básicos y cumplir las normas establecidas en materia de seguridad contra incendios y evacuación, así como las de señalización, iluminación y elementos de amoblamiento que permitan el acceso de personas discapacitadas.

Artículo 299. Puentes. Los puentes vehiculares y peatonales que sean construidos o adecuados para el servicio en vía pública o colectivas deben garantizar su estabilidad estructural de acuerdo a lo establecido en el Código sismorresistente respectivo.

La subestructura debe respetar el régimen hidráulico del arroyo, quebrada o río y garantizar su protección en los márgenes aguas arriba y aguas de los estribos o apoyos. El gálibo del puente debe permitir la evacuación de crecientes y el transporte de materiales de arrastre en flotación.

Los puentes vehiculares se deben proveer de las defensas necesarias, razón por la cual además de las barandas de protección a ambos costados y en sus accesos, todos ellos deben tener pasamanos en sus costados para garantizar la seguridad de los peatones. Los pasamanos y defensas se deben pintar con pintura reflectiva, adicionalmente es de juzgar conveniente promover su señalización en ambos costados.

CAPITULO VI

EDIFICACIONES

artículo 300 áreas máximas construidas en el Primer Nivel. El área máxima de construcción en el primer nivel será de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 301. Porterías Colectivas y Particulares. Las porterías corresponden a las obras civiles o cerramientos que se disponen para controlar o restringir el acceso a las urbanizaciones, parcelaciones o alas parcelas mismas.

La ubicación de las porterías y la disposición de los elementos estructurales y ornamentales no debe interferir con la viabilidad y la libre circulación y tránsito. A lo sumo las porterías se deben ubicar en el límite de la zona libre de las vías y por lo tanto no se permitirá su ubicación sobre las áreas de retiro de las vías públicas o colectivas.

Además de las condiciones anteriores, las porterías de acceso alas urbanizaciones y parcelaciones estarán provistas de bahías de acceso de tal manera que el ingreso o salida no interfiera con la normal circulación de la vía que sirve de acceso.

Las porterías que presten servicio de vigilancia, almacenamiento de víveres o similares, deberán prever zona de almacenamiento, abastecimiento de servicios públicos y servicios sanitarios.

Artículo 302. Zonas de almacenamiento. Los proyectos de urbanización o parcelación que presten servicios de administración tales como los de almacenamiento, manejo de basuras, pipetas de gas, venta o distribución de víveres, manejo de equipos deportivos o similares, deben contar con zonas de almacenamiento que sean adecuadas al proyecto tanto en cantidad como en tamaño, así como con la densidad habitacional conveniente. Las instalaciones destinadas para estos fines deben dotarse de servicios públicos y estar ubicadas en sitios estratégicos de forma tal que las labores de

abastecimiento o prestación del servicio no interfieran con la circulación y el normal funcionamiento de las actividades colectivas o particulares.

Artículo 303. Zonas de atención a emergencias. Los proyectos de urbanización o de parcelación que por sus características o por los servicios que atiendan puedan prestar servicios turísticos o de concurrencia misma de visitantes, deban contar con los espacios respectivos para la atención y recuperación de personas en este tipo de eventualidades, ubicados preferiblemente en los sitios de mayor confluencia tales como piscinas, teatros y canchas, entre otros.

Artículo 304. Accesos. Todos los proyectos de urbanización o parcelación deben respetar los retiros a las vías públicas y colectivas.

CAPITULO VII

ARBORIZACIÓN PUBLICA

ARTÍCULO 305. En los proyectos de que trata el presente Título deberán disponerse las franjas de terreno no edificable que se extienden a los lados de las vías públicas y colectivas, así como las áreas disponibles para usos recreativos y de arborización con fines paisajísticos y ambientales.

Las especies arbóreas a disponerse deben ser propias para el clima local, su mantenimiento estará a cargo del municipio o los copropietarios según sean vías municipales o colectivas y la disposición del material vegetal de desecho deberá cumplir con lo establecido, considerando además que su ubicación y disposición no deberá disminuir u obstaculizar la visibilidad y libre tránsito de vehículo y peatones.

CAPITULO VIII

ZONAS RECREATIVAS

Artículo 306. Las áreas dispuestas para atender las actividades recreativas y culturales deben ubicarse estratégicamente dentro del globo de terreno de manera que sea fácil el acceso para los usuarios.

Estas áreas se debe acceder a través de vías públicas o colectivas, adicionalmente, las edificaciones que se levanten para estas actividades deben garantizar la calidad de sus obras y la prestación de los servicios públicos que demande su normal funcionamiento.

Estas áreas deberán permanecer abiertas y disponibles para el uso y disfrute colectivo para que sea factible la utilización de sus servicios en horario nocturno, deberán proveerse además de iluminación pública en cantidad suficiente que garantice su utilización y la seguridad de los usuarios.

Las zonas recreativas estén construidas o no, deben proveerse de los sistemas de drenaje que sean necesarios para evitar empozamientos.

CAPITULO IX

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 307. Serán clasificados como servicios complementarios de los proyectos de urbanización y parcelación todas las actividades recreativas, culturales, deportivas, institucionales, comerciales, industriales, de servicios similares que se proyecten en las áreas que sean aledañas o cercanas al proyecto, así como todas aquellas que prestarán servicios exclusivamente turísticos o cuyos usuarios más permanentes serán los habitantes o usuarios de los proyectos de urbanización o de parcelación más cercanos.

Todos los proyectos para prestación de servicios complementarios serán estudiados y aprobados como proyectos independientes y deben cumplir las normas correspondientes para cada fin según el tamaño, la

ubicación, la seguridad, los desechos, los usos del suelo, los servicios de abastecer, los servicios públicos y los retiros a vías públicas, entre otros, como se establece en las normas básicas para todo proceso de desarrollo.

SEPTIMA PARTE

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 308. De los trámites. Para la obtención de licencias de urbanización y construcción, así como para la legalización respectiva, para el recibo de construcciones y urbanizaciones, así como para la verificación y sello de planos de propiedad horizontal y otros, es indispensable que el interesado cumpla con los requisitos que aquí se señalan.

Artículo 309. Competencia para el estudio, trámite y expedición de licencias. La oficina de planeación Municipal es, en esta jurisdicción, la autoridad que tiene la competencia para atender esta clase de asuntos.

Para cada solicitud de trámite esta entidad municipal abrirá una carpeta que contenga el expediente respectivo, el cual llevará una numeración en orden consecutivo y ascendente con el que se identificará para todos los efectos. Con el propósito de organizar la documentación correspondiente y a conveniencia de un mayor orden y claridad para los solicitantes, esta dependencia podrá también reglamentar lo concerniente a la presentación de planos.

CAPITULO II

EXPEDICIÓN DE LICENCIAS

Artículo 310. Definición. La licencia es el acto por el cual se autoriza a

solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, en definición las licencias pueden ser urbanismo y de construcción.

Artículo 311. Licencia de urbanismo y sus modalidades. La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras que hayan sido autorizadas. Este tipo de licencias están sujetas a prórroga y modificación.

Artículo 312. Licencias de construcción y sus modalidades. La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones sin importar de que tipo, acordes con el Esquema 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. Al igual que las licencias de urbanismo, las construcciones y sus modalidades, están sujetas a prórrogas y modificaciones.

Artículo 313. Obligatoriedad. Antes de la iniciación de obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de la licencia correspondiente. De igual manera, se

requiere de licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelos, lo mismo que para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Artículo 314. Titulares de la Licencia. En virtud de lo establecido por la Ley, el municipio sólo podrá reconocer como titulares de licencias a los titulares de derechos principales, a los poseedores, a los propietarios del derecho de dominio o título de fiducia y a los fideicomitentes de las fiducias de los inmuebles que son el objeto de la solicitud.

Artículo 315. De los trámites para urbanizar o construir. Para urbanizar o construir en el Municipio de Titiribí se deberán cumplir los siguientes trámites:

1. Certificado de ubicación y usos del suelo.
2. Obtención y cancelación de la tarjeta de alineamiento.
3. Obtención de licencia de urbanización o construcción.
4. Radicación del proyecto.

Artículo 316. Para el permiso de demolición. El interesado en una demolición, ya sea porque amenace ruina o porque va a desarrollar un proyecto, debe cumplir los siguientes requisitos para obtener el permiso respectivo.

1. Diligenciar formato de solicitud.
2. Anexar Paz y Salvo Municipal.
3. Recibo de pago del Impuesto de Delineación del nuevo proyecto a construir.

Parágrafo 1. Cuando la demolición sea ordenada por la autoridad competente se prescindirá de los requisitos anteriores y sólo se debe presentar la orden del funcionamiento que la dispuso.

Parágrafo 2. Si la demolición se realiza sin autorización y sin mediar orden de autoridad competente, se impondrá sanción de acuerdo al numeral d) del Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989.

Parágrafo 3. La Oficina de Planeación estudiará la documentación aportada y si el inmueble no corresponde legalmente al patrimonio cultural, histórico o arquitectónico, o no está localizada en el sector del tratamiento especial, otorgará el permiso de demolición. el interesado deberá cancelar la tasa que por ocupación transitoria de vía pública genere previa autorización por parte de la Oficina de Planeación, única dependencia que puede concederla, igualmente es obligatoria la debida señalización y protección al peatón en el transcurso de las obras constructivas que se realicen.

La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia es contravención a las normas urbanísticas y la demolición de parte del inmueble no autorizada o construida es contravención.

Artículo 317. Del certificado de ubicación y usos del suelo. Para obtener este certificado es necesario presentar los siguientes documentos:

1. Recibo de pago de la tasa correspondiente.
2. Certificado de libertad y tradición a veinte (20) años con máximo treinta (30) días de expedición.
3. Paz y salvo municipal vigente con un máximo de treinta (30) días de expedición.
4. localización de lote en escala 1:2000 se trata de zona urbana y 1:10000 si es zona rural.

Parágrafo. Todo certificado de ubicación tendrá una vigencia de dos (2) años prorrogables y deberá ser renovado para todo desarrollo que tenga una destinación diferente a la vivienda.

Artículo 318. De la tarjeta de alineamiento. Para todas las construcciones a realizar se deberá obtener previamente la Tarjeta de Alineamiento presentando los siguientes documentos:

1. Paz y Salvo Municipal máximo con un (1) mes de expedido.
2. Disponibilidad de servicios públicos.
3. Formato debidamente diligenciado.

Artículo 319. Solicitud de Licencia. El estudio, trámite y expedición de licencias se adelantará única y exclusivamente a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

Parágrafo 1. Si durante el término transcurrido entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma se produce algún cambio en las normas urbanísticas que afecte el proyecto que haya sido sometido a consideración, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base a la norma urbanística que esté vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que ésta haya sido presentada en la debida forma.

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

Artículo 320. Documentos que deben acompañar la solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe estar acompañada de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea mayor de tres meses con relación a la fecha de la misma.

2. Si el solicitante de la licencia es una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación mediante documento legal idóneo.

3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

4. Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud escala.

5. relación de la dirección de vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuera posible el nombre de ellos.

6. la constancia de pago de plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por este beneficio.

7. la manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Parágrafo 1. Se entiende por vecinos las personas titulares de los derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción en alguna de sus modalidades.

Parágrafo 2. Cuando la licencia se solicite para la remodelación o restauración de fachadas o para la demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante además de los documentos señalados hasta el numeral 6, deberá anexar los documentos establecidos según monumentos nacionales, quien deberá conceptuar acerca de la licencia dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de solicitud.

Parágrafo 2. Cuando la licencia se solicite para ampliar, adecuar,

modificar, cerrar reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante además de los documentos señalados hasta el numeral 6, deberá anexar copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o de la figura que haga sus veces según lo establece el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 321. Documentos adicionales para la licencia de urbanismo. Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados hasta el numeral 7 del artículo precedente, deberán entregarse:

1. Tres (3) copias hiliográficas escala 1:500 del proyecto urbanístico firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

2. Certificación expedida por la autoridad competente correspondiente acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la misma.

Artículo 322. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencias de construcción, además de los documentos señalados hasta el numeral 7 del Artículo 357, deberán entregarse:

1. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables

legalmente de los diseños y de la información que estos contengan.

2. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico firmadas o rotuladas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información que estos contengan.

Artículo 323. De la radicación de proyectos de urbanismo. Para la radicación de proyectos de urbanismo se requiere:

1. Dos (2) copias heliográficas del proyecto urbanístico escala 1:500 indicando afectaciones, propuestas, aislamientos, alturas, cesiones, vías obligadas, etapas de desarrollo, número de bloques o viviendas y de Parqueaderos privados y de visitantes. Igualmente, se debe presentar el cuadro general de áreas señalando lotes, vías y zonas comunales entre otros, considerando porcentajes y anotaciones sobre el fondo y el frente de cada lote, así como los índices de ocupación y de construcción.

2. Dos (2) copias de proyecto de redes y memorias de cálculo de servicios públicos de acueducto y alcantarillado firmado por Ingeniero Civil, Hidráulico o Sanitario y aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos.

3. Dos (2) copias del proyecto de redes y memorias de cálculo de energía y teléfonos firmadas por Ingeniero Eléctrico o Electrónico y aprobadas por la entidad competente.

4. Dos (2) copias de las memorias de los estudios de suelos.

5. dos (2) copias de diseño de vías y rasantes firmado por Ingeniero Civil y aprobado por la secretaría de Obras Públicas.

6. Nombre y número de la Tarjeta Profesional expedida por el Consejo Profesional de Ingeniería y

Arquitectura del responsable de la ejecución de las Obras.

7. El cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que se señalen en la resolución de licencia.

Parágrafo 1. En caso de que la localización propuesta para las zonas verdes y servicios comunales no sea la más adecuada para los mejores intereses de la comunidad, la Oficina de Planeación Municipal podrá variar esta localización.

Parágrafo 2. Para los lotes con servicios se requiere especificar todo lo relacionado con la vivienda ya que el planteamiento arquitectónico deberá ser aprobado simultáneamente.

Parágrafo 3. En el caso de que se consideren redes de gas, se presentarán los planos del proyecto debidamente aprobados por la entidad competente.

Parágrafo 4. Todas las personas naturales o jurídicas que proyecten urbanizar y ejercer actividades de venta de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda, deberán estar inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal y ante la Superintendencia de Sociedades como urbanizadores para poder ejercer sobre ellos el control que demanda la Ley 66/68 y el Decreto 78/87 o Ley de Vivienda.

Parágrafo 5. La ejecución de las obras sólo podrá iniciarse una vez se radique el proyecto de acuerdo al acto administrativo que conduce la licencia y se cancelen los impuestos y tasas correspondientes, luego de los cual deberá notificarse oportunamente a la oficina de Planeación Municipal la fecha de inicio de las obras constructivas correspondientes.

Parágrafo 6. En caso de destrucción de la edificación amparada por la licencia de construcción por causa atribuible a fuerza mayor o caso fortuito, podrá iniciarse el proceso de

reconstrucción con la sola revalidación de la tarjeta de alineamiento y sin lugar al pago de nuevo impuesto de delineamiento, siempre y cuando se conserven las mismas especificaciones amparadas en dicha licencia, excepto si alguna de ellas estuvo comprometida por defectuosa en el evento de destrucción.

Parágrafo 7. Las vías en lo concerniente a sub-base, base, carpeta de rodadura, cunetas y andenes, entre otros, así como los servicios públicos, estarán a cargo del propietario del proyecto y deberán presentarse para la aprobación de las entidades correspondientes.

Parágrafo 8. Toda construcción genera el pago del impuesto de delineación y de la tasa de los hilos.

Artículo 324. De la radicación de proyectos de construcción. Para radicar un proyecto de construcción se deberá presentar:

Tarjeta de Alineamiento vigente para cada una de las construcciones que se vayan a realizar.

Dos (2) copias heliográficas de planos arquitectónicos que incluyan:

Localización zona urbana escala 1:2000, zona rural escala 1:10000.

Planta de fundaciones y desagües escala 1:50.

Planta de distribución especificando ambientes escala 1:50.

Planta de techos indicando materiales escala 1:50.

Cortes longitudinal y transversal con detalles indicando alturas.

Fachada indicando materiales a emplear escala 1:50.

Cuadro de áreas escala 1:200 detallando el frente, el fondo, el área

del lote, el área construida, la sección vial, las áreas comunes para más de una unidad de vivienda, el área libre y el área total por cada unidad de vivienda.

Copia de los estudios de suelo para construcciones de tres (3) o más pisos, los cuales solo deberán ser exigidos por la Oficina de Planeación para aquellas construcciones que a su criterio lo ameriten, por su magnitud y características.

Cuando se trate de construcciones multifamiliares o en altura de más de tres (3) pisos, el profesional encargado de la obra deberá presentar su Tarjeta Profesional expedida por el Consejo de Ingeniería y Arquitectura.

Cumplimiento de todos los requisitos que la resolución de la licencia señale.

Parágrafo 1. Todos los planos deben estar debidamente acotados, los arquitectónicos firmados por un Arquitecto y los estructurales previamente inscritos en el registro de profesionales de la Dirección de Planeación.

Parágrafo 2. Si en cualquier proceso urbanístico se solicita como requisito allegar un documento que anteriormente se entregó a la oficina de Planeación y permanece vigente, éste solo se citará como entregado.

Parágrafo 3. Todo desarrollo constructivo con destino a vivienda unifamiliar o bifamiliar ubicado dentro del área urbana del municipio que no haga parte de un proyecto urbanístico y que cumpla con las áreas mínimas y retiros establecidos en el presente estatuto, podrá obtener licencia de construcción con vigencia de un (1) año presentando los documentos señalados en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 325. De las licencias en urbanizaciones por etapas. Para urbanizaciones que se vayan a desarrollar por etapas, el proyecto

urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y el cuadro de áreas de cada etapa.

Parágrafo 1: Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia siempre que garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicite la licencia.

Parágrafo 2. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30= días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

Parágrafo 3. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acorde con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 326. Materiales y métodos alternos de diseño. En caso de que la solicitud de diseño contemple el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, es necesario Ocumplir con los requisitos y seguir el procedimiento establecido en el

Capítulo 2 del Título II de la Ley 400 de 1997.

Artículo 327. Términos de decisión. El Municipio dispone cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de licencias de urbanización y construcción. Una vez en firme la resolución de licencia, el interesado deberá radicar el proyecto y una vez cumplido este trámite podrá ejecutar las obras de urbanismo correspondientes per no podrá iniciar las obras de construcción hasta no tener la licencia respectiva, a menos que se haya tramitado y obteniendo la licencia para urbanizar y construir simultáneamente en los términos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Artículo 328. Notificación de Licencia. El municipio habrá de informar debida y oportunamente a los interesados sobre la manera y procedimientos de como serán notificados una vez se haya resuelto sobre una solicitud de licencia, adicionalmente deberá cumplir con los términos de la ley al efecto.

Parágrafo. Contra los actos que resuelva las solicitudes de licencia procederán los recursos de vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones contempladas en el Código Contencioso Administrativo, aspectos sobre los que también deberán ser informados debida y oportunamente los interesados por parte del municipio.

Artículo 329. Vigencia y prórroga de las licencias. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses contados a partir de la misma fecha.

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

Artículo 330. Tránsito de normas urbanísticas. Cuando una licencia pierda su vigencia por efectos del vencimiento del plazo o de la prórroga. El interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas que estén vigentes al momento de la nueva solicitud, sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida se hubieren modificado, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia le sea concedida con base en la misma norma con la que se le otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido más de un (1) mes calendario entre el vencimiento de la anterior licencia y la solicitud de la nueva, para lo cual deberá además allegar a la Oficina de Planeación Municipal un certificado del constructor o urbanizador responsable que se entienda dado bajo gravedad de juramento con la presentación de la solicitud respectiva, en el que se asegure que:

1. Las obras de urbanización están ejecutadas en un treinta (30) por ciento cuando se trata de licencias de urbanismo.
2. por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas cuentan como mínimo con el cincuenta (50) por ciento de la estructura por tanto ejecutada, cuando se trata de licencias de construcción.

Artículo 331. Identificación de las obras. La Oficina de Planeación Municipal informará al titular, de cualquiera de las licencias, sobre el procedimiento y los términos pertinentes que debe cumplir.

Artículo 332. Entrega y recibo de urbanizaciones y construcciones. Una vez ejecutadas las diversas obras urbanísticas, el interesado hará entrega mediante actas de la infraestructura de servicios públicos ante las entidades correspondientes así como de lo relacionado con vías, andenes, cordones, zonas verdes, servicios comunales y demás obras exigibles por la Secretaría de Obras Públicas. Para efectos del recibo, la oficina de Planeación Municipal certificará sobre las áreas a recibir y expedirá el Certificado de Concordancia para que el municipio a través de la Secretaría General y mediante acta declare recibida la urbanización o parcelación una vez se acepte como satisfactorios los siguientes documentos:

1. Las actas de entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos y las demás a las que se refiere el presente artículo.
2. Escritura pública inscrita de manera debida en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos en la cual se consideren los linderos del predio y las áreas de cesión obligatorias y de uso público señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito.
3. Adecuación de las áreas previstas para servicios comunales.
4. Póliza de estabilidad de las obras por el diez (10) por ciento del valor total de las mismas, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de las actas de entrega respectivas.

Parágrafo: Recibida oficialmente la urbanización, el interesado podrá iniciar los trámites respectivos para obtener el Permiso de Venta, siempre y cuando cumpla debidamente con todas as exigencias.

CAPITULO III

DE LOS PERMISOS Y CERTIFICADOS

Artículo 333. Para revalidar alineamientos. Todo alineamiento tiene una duración de doce (12) meses y una vez vencido requiere para su revalidación los siguientes requisitos:

1. Formato de solicitud debidamente diligenciado.
2. Tarjeta de alineamiento anterior.
3. Pago por la tasa de este concepto.
4. Paz y Salvo municipal.

Parágrafo: La tarjeta de hilos no se constituye en permiso para iniciar o construir ningún tipo de obra.

Artículo 334. Legalización de construcciones anteriores a la existencia de la oficina de Planeación. Para legalizar construcciones anteriores a la existencia de la Oficina de Planeación Municipal no se liquidarán impuestos de delineación pero se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Formato de solicitud debidamente diligenciado.
2. Dos (2) declaraciones juramentadas de personas que acrediten su antigüedad.
3. Dos copias heliográficas de los planos del levantamiento arquitectónico que contengan los cortes, las fachas, la localización, la planta de techos y el cuadro de áreas.

Parágrafo: No se podrán legalizar las áreas afectadas al uso público para las ejecutadas con anterioridad al acto administrativo de afectación, la oficina de Planeación Municipal realizará un inventario de sus condiciones físicas al momento de dicho acto.

Artículo 335 Legalización de construcciones que se construyeron sin licencia. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, el interesado en lograr el reconocimiento de una construcción que se haya realizado sin licencia o el instrumento que hiciera

sus veces habiéndola necesitado, podrá lograr su reconocimiento siempre que se ajuste a las normas y cumpla con los requisitos establecidos para la presentación de planos. En estos casos el impuesto de delineación se liquidará con base en la fecha de solicitud y se incrementará en un doscientos (200) por ciento por construir sin permiso.

El interesado además de los documentos exigidos deberá anexar:

1. Copia de peritaje que permita determinar la estabilidad de la construcción debidamente firmado o rotulado con un sello seco por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información que este contenga. Este peritaje deberá dictarse siguiendo los lineamiento establecidos en las normas sismorresistentes que se encuentren vigentes.

2. Tres (3) copias del levantamiento arquitectónico de la construcción debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información allí contenida.

3. Declaración de la antigüedad de la construcción bajo gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 336. Para sellar planos de propiedad horizontal. Los siguientes serán los requisitos para la aprobación de planos con destino a la propiedad horizontal:

1. Memorial con la solicitud a la Oficina de Planeación Municipal.

2. Licencia de Construcción expedida por la oficina de Planeación Municipal con la nomenclatura, el área y las destinaciones actualizadas.

3. Dos (2) juegos de planos con áreas actualizadas, destinaciones y nomenclaturas, los cuales además

deberán indicar, especificar o contener:

a. Planta de cada una de las unidades que componen el inmueble que va a ser sometido al reglamento de propiedad horizontal con la nomenclatura que se le determinó en la licencia.

b. La nomenclatura indicada en planta, en la localización, en la fachada y en el cuadro de áreas.

c. La localización con su respectivo norte, el dimensionamiento del lote y sus linderos incluyendo las placas colindantes, el número del lote o el nombre del propietario.

d. Los patios y sus respectivos vacíos en planta con especificación de sus áreas e el cuadro de áreas.

e. El cuadro de áreas con la identificación independiente de la nomenclatura y las áreas privadas construidas, libres y totales por apartamento o local según la destinación.

f. La determinación de la altura libre de pisos en fachada o corte.

Parágrafo: La Licencia de Construcción que se presente para solicitar el sello para destinación a propiedad horizontal debe ser la original expedida por la Oficina de Planeación Municipal, los planos deben ser idénticos a los sellados cuando se les expidió la licencia de Construcción respectiva, en caso de modificación, se debe entrar a solicitud de variación antes de efectuar el trámite de propiedad horizontal. El área construida o por construir presentada en planos debe corresponder al área construida o por construir amparada en la licencia, la losa final (terrace) debe especificarse si es área privada libre de último piso o es área común para todo el edificio.

Artículo 337. Partición o integración de lotes. Cuando se pretenda hacer

partición de un lote se debe cumplir con el siguiente trámite para poder radicar la documentación en el archivo general:

1. Solicitud mediante memorial dirigido a la Oficina de Planeación Municipal firmado por los propietarios a dividir o integrar.

2. Certificado de libertad y tradición por veinte (20) años o Matrícula Inmobiliaria del lote que se pretenda dividir o integrar con fecha de expedición de no más de seis (6) meses.

3. Tres (3) copias heliográficas en tamaño aproximado firmados por Arquitecto o Ingeniero Civil matriculado y registrado ante la Oficina de Planeación Municipal con el lote dibujado en escala 1:200 a 1:500 según su área en el que se incluya:

a. Cuadro de áreas y descripción actual del lote con dimensiones de frente, fondo y área después de la división o integración.

b. Cuadro de áreas y descripción del lote después del trámite con dimensiones de frente, fondo y área para los lotes resultantes después de la división o integración.

c. Esquema general de ubicación del lote en el sector indicando los cruces de vías cercanas con nomenclatura y orientación (norte).

d. Nomenclatura del inmueble cuando se trate de edificaciones existentes. Si el lote pertenece a una urbanización se debe indicar el nombre de la urbanización, el número de la manzana y el número del lote.

Parágrafo: Solamente se podrá radicar la documentación respectiva en el archivo general una vez que los interesados hayan cumplido con los requisitos anteriores.

Artículo 338. para proyecto industriales, comerciales y de

servicios de alto impacto. Cualquier persona que promueva un proyecto de esta naturaleza deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Obtener Certificado de Ubicación
2. Obtener licencia de construcción
3. Obtener licencia de funcionamiento.

Artículo 339. Para los permisos de venta a los promotores de urbanizaciones. Toda persona natural o jurídica que promueva la realización de un proyecto de cinco (5) o más unidades de vivienda deberá solicitar permiso para desarrollar la actividad de comercialización de los bienes urbanizados, esto con el fin de determinar la responsabilidad adquirida con los propietarios o compradores de lotes o viviendas. El permiso se solicitará por escrito y se señalará con claridad el proyecto de que se trata, su duración es solo de (12) meses y se renovará por igual período mediante solicitud previa.

Parágrafo: Previo pago de la tasa correspondiente cualquier persona podrá dirigirse a la Oficina de Planeación Municipal para solicitar certificación sobre la existencia del permiso.

Para el permiso de venta se deben reunir los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el interesado o el representante legal indicando el nombre de la empresa y del proyecto de urbanización.
2. Certificado de paz y salvo Industrial y comercio cuando se trate de empresa.
3. Certificado de Paz y salvo de la superintendencia de Sociedades con un máximo de treinta (30) días de expedición.
4. Copia auténtica de la escritura de adquisición de los terrenos.
4. Certificado de libertad y tradición a veinte (20) años con no más de

cuarenta y cinco (45) días de expedido.

6. Dos (2) juegos de los modelos de contratos a celebrar, valga mencionar promesas, ventas y escrituras.
7. Constancia autenticada del acreedor hipotecario que se obliga a liberar los lotes o construcciones a medida que se haya enajenado.
8. Copia autenticada del reglamento de propiedad horizontal.
9. Copia autenticada del acta de autorización de asamblea, junta de socios o junta directiva si las facultades son limitadas y el proyecto para enajenar así lo amerita.
10. Copia de la licencia de construcción.
11. Certificado de Ingeniero Civil o Arquitecto encargado de la urbanización o construcción en la que se acredite que la obra se ceñirá a las licencias aprobadas, se adelantará con criterio técnico y se construirá con materiales de primera calidad.
12. Dos (2) juegos completos de los planos radicados.
13. Formulario sobre ejecución de presupuesto y avance de los trabajos ejecutados.
14. Balance general y estado de pérdidas y ganancias con información sobre estudio económico y flujo de aplicación de fondos certificado por Contador Público.

Parágrafo. La Oficina de Planeación Municipal resolverá la petición en un plazo de treinta (30) días.

Artículo 340. Permiso de venta de vivienda de Interés Social. Cuando la promoción de viviendas de Interés social se realice por personas jurídicas de orden privado se deberá solicitar el Permiso de Venta, en este caso los requisitos son los mismos señalados

para cualquier desarrollo residencial y se deben cumplir todos los indicados en el artículo precedente.

Artículo 341. Permiso para construir Gravamen o aplicación de hipoteca. Mediante Resolución Motivada la Oficina de Planeación Municipal concede este permiso previo cumplimiento de los siguientes requisitos.

Solicitud debidamente diligenciada indicando el número de resolución.

Folio de Matricula Inmobiliaria.

Certificado de la entidad financiadora.

Artículo 342. Permiso para apartamento o casa modelo. El municipio deberá resolver antes de treinta (30) días acerca de las solicitudes que le hayan sido cursadas para esta clase de permisos, siempre que el solicitante haya cumplido con los siguientes requisitos:

1. Haber obtenido el permiso de venta.
2. Suministrar inventario de los elementos de dotación del inmueble.

Artículo 343. Instalación de Vallas y avisos publicitarios. El interesado en obtener autorización para instalar vallas o avisos publicitarios deberá solicitar a la Oficina de Planeación llenando los siguientes requisitos:

1. Diligenciamiento del formato de solicitud indicando el período de tiempo deseado.
2. Adjuntar el esquema o diseño en escala y color indicando especificaciones, el mensaje o contenido y las dimensiones.
3. Señalar con claridad la ubicación, si se trata de zona de espacio público, o solicitar autorización del particular si es en zona privada.

5. Cancelar los impuestos correspondientes.

CAPITULO IV

DE LA NOMENCLATURA

Artículo 344. Para solicitar nomenclatura. La nomenclatura se requiere en toda edificación dentro del perímetro urbano de los diferentes núcleos definidos en este acuerdo. La solicitud respectiva debe contener:

1. Formato de solicitud diligenciado.
2. Licencia de construcción o el permiso respectivo.
3. Nomenclatura de los predios adyacentes.
4. Acreditación del pago de la tasa respectiva.

Artículo 345. Para rectificar numeración. Para rectificar numeración se procederá a la actualización o corrección en la Licencia de construcción y por tanto se requiere de la Licencia de Construcción vigente y del diligenciamiento del formulario de solicitud.

Artículo 346. Para la Certificación de Nomenclatura. Cuando se requiera certificación de nomenclatura para fines legales o por cualquier otra razón, se debe dirigir solicitud escrita al Jefe de Planeación Municipal en la que se indicará la localización exacta del inmueble y si tiene o no Licencia de Construcción, además se deberá adjuntar Paz y Salvo Municipal y Acreditación del pago de la tasa respectiva.

CAPITULO V

DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 347. Estatuto de Servicio públicos. Las entidades encargadas de la prestación de los servicios públicos en el municipio reglamentarán mediante estatutos y de acuerdo a la Ley la prestación de los mismos en ésta jurisdicción.

CAPITULO VI

DE LAS INSPECCIONES

Artículo 348. Peritazgos en proceso de restitución de bienes al uso Público. Para los efectos de restitución de bienes al uso público, la Oficina de Planeación Municipal solicitará a la Inspección de Policía la asignación de peritos, informando claramente la situación, el asunto que se pretende restituir y la dirección exacta.

CAPITULO VII

DE LAS QUEJAS Y RECLAMOS

Artículo 349. Del Trámite de Quejas y de la Inspección Ocular. El interesado en presentar una queja o reclamo podrá solicitar a requerir una aclaración acerca de alguna irregularidad de tipo urbanístico, o denunciar la violación de normas del espacio público, para el efecto los requisitos son:

1. Solicitud escrita dirigida al Jefe de Planeación Municipal.
2. Indicar la localización del proyecto con su dirección.
3. Explicación escrita de las irregularidades o hechos.
4. Explicación sobre si se ha violentado alguna norma o se atenta contra el espacio público.

Parágrafo: Con base en la denuncia, la Oficina de Planeación procederá a practicar una inspección ocular para

verificar los hechos denunciados. La decisión que sobre el particular se adopte deberá notificarse al afectado por escrito en un plazo no superior a sesenta (60) días, el trámite deberá continuarse ante la inspección de Policía.

OCTAVA PARTE

DE IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES

CAPITULO I

DE LA BASE PARA LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS

Artículo 350. Base para la Liquidación del Impuesto de Alineamiento. El impuesto de alineamiento será el equivalente a un (1) salario mínimo legal a la fecha de pago por predio a intervenir.

Artículo 351. Base para la Liquidación del Impuesto de Construcción. Para construir, adicionar o reformar con aumento de área una edificación, se deberá pagar el impuesto de construcción que será calculado multiplicando el valor del salario mínimo legal diario por el área a construir y dividiendo el resultado por una constante:

$$I_c = \frac{S_{mld} * A}{K}$$

Donde:

I_c = Impuesto de construcción.

S_{mld} = Salario mínimo legal diario

A = Área a construir, adicionar o reformar.

K = Constante que depende el uso.

Parágrafo 1: El valor de K depende del uso o destinación que se le de al inmueble así:

Vivienda Campesina	K=10
Vivienda de Interés Social	K=9
Vivienda en General	K=7
Vivienda de Recreo	K=6
Uso Institucional y recreativo	K=6
Comercio y Servicio	K=5
Uso Industrial	K=4

Parágrafo 2: en caso de que se adelanten reformas que se traduzcan en aumento del área de las construcciones, el impuesto será liquidado con base en el área aumentada.

Artículo 352. Plazo para el Pago: El plazo para el pago del impuesto de delineación y construcción será de treinta (30) días solares luego de su liquidación, vencido este término se cobrarán intereses moratorios a la tasa que para el mismo efecto rige respecto del Impuesto de Renta y Complementarios, la Liquidación de estos impuestos se hará con la fecha de radicación del proyecto.

CAPITULO II

DE LAS TASAS

Artículo 353. De la Tasa de urbanismo. Toda licencia de urbanismo o construcción causará una tasa, asimismo el urbanizador deberá cancelar el impuesto de alineamiento correspondiente a las áreas comunales cuando se trate de proyectos de vivienda.

La tasa de urbanismo deberá cancelarse antes de la expedición de la resolución que otorga la licencia, su valor será el equivalente a un (1) salario mínimo legal diarios vigente por cada seis mil cuatrocientos (6400) metros cuadrados y proporcional por fracción.

El plazo para el pago de la tasa de urbanismo será de diez (10) días hábiles luego de su liquidación, vencido este plazo se cobrarán intereses moratorios a la tasa que para el efecto rige respecto del Impuesto de Renta y Complementarios.

Lo recaudado por concepto de la tasa de urbanismo ingresará al tesoro municipal y será destinado a la compra de predios afectados al uso público (Fondo de Espacio Público).

Artículo 354. De la Tasa de Nomenclatura: La tasa de nomenclatura será la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos diarios vigentes por cada acceso, por placas adicionales se pagará el equivalente a un (1) salario mínimo legal diario vigente.

Artículo 355. De los Certificados: Todo certificado expedido por la Oficina de Planeación Municipal causará una tasa equivalente al cuarenta (40) por ciento de un (1) salario mínimo legal diario vigente, lo recaudado por estos conceptos se destinará a la compra de predios afectados al uso público.

Artículo 356^a. De la Tasa de Ocupación de Vías y Espacio Público. Para la ocupación transitoria de vías y espacio público, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, deberá cancelarse el equivalente a un (1) salario mínimo diario legal vigente por cada día de ocupación.

Parágrafo: Cuando se autorice la ocupación de una vía o del espacio público en forma transitoria y por necesidades del servicio, la ocupación deberá limitarse al área que sea estrictamente necesaria y además deberá señalizarse y dejarse completamente limpia.

Artículo 356b. De la tasa de vías, para la rotura de una vía, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal, deberá cancelarse el equivalente a tres (3) salarios mínimos

diarios legales vigentes cuando la vía este pavimentada y un (1) salario mínimo diario legal vigente en caso de que la vía no este pavimentada (afirmada).

NOVENA PARTE

DE LA PLUSVALIA

Artículo 357. En caso que se autorice el cambio de uso a uno más rentable, siempre que el autorizado no este considerado como un uso prohibido para la zona o subzona de que se trata, se procederá a calcular la efecto de la plusvalía en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias tal y como lo establece la Ley, para hacer efectivo de aplicar lo que allí se establece.

El Concejo Municipal mediante Acuerdo y a iniciativa del Alcalde reglamentará en cuanto a las tasas de participación y los sistemas de recaudo.

Artículo 358. Cuando en una zona o subzona se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, bien elevando el índice de ocupación o bien el de construcción, o ambos a la vez, se procederá a calcular la efecto total de la plusvalía en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias tal y como lo establece la Ley, para hacer efectivo de aplicar lo que allí se establece. El Concejo Municipal mediante Acuerdo y a iniciativa del Alcalde reglamentará en cuanto a las tasas de participación y los sistemas de recaudo.

Artículo 359. Para la ejecución de las obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en su debido momento el Concejo Municipal reglamentará mediante Acuerdo y a iniciativa del Alcalde el efecto de la plusvalía sobre la participación del municipio en tales obras y en cuanto a las tasas de participación y los sistemas de recaudo, en caso de que este se fuera a aplicar en lugar de la valorización.

Artículo 360. El Concejo Municipal decidirá si por razones de conveniencia pública exonera los inmuebles destinados a construcción de vivienda de interés social del cobro de la participación en plusvalía.

DECIMA PARTE

SANCIONES

CAPITULO I

DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 361. Control. Corresponde al Alcalde directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas o especificaciones técnicas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, así como también de los intereses de la sociedad en general y de los colectivos.

Artículo 362. Infracciones Urbanísticas: Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para la aplicación de las sanciones que se consideren pertinentes, las infracciones se tomarán como graves o leves según se afecte el interés tutelado por esa norma.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales,

industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación ya sea temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la licencia respectiva.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá de medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 363. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones contempladas en la Ley 388/97, las autoridades competentes observarán los procedimientos aplicar según el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles con lo establecido a la Ley.

Parágrafo. La restauración de los servicios públicos domiciliarios solamente procederá una vez que hayan sido debidamente canceladas las multas de que tratan las Leyes 142/94 y 388/97.

Artículo 364. Sanciones Urbanísticas. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se relacionan:

1. Quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables recibirán multas sucesivas que oscilan entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales diarios además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la Ley 142/94.

En esta misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan Vial, de infraestructura de

servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental o en zonas que estén calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien (100) por ciento sobre las sumas señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia en terrenos aptos para estas actuaciones, recibirán multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales diarios además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado en la Ley 142/94.

En esta misma sanción incurrirán quienes procedan a la demolición de inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción según lo ordena el Artículo 106 de la Ley 388/97, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales diarios, 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 142/94.

En esta misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, recibirán multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales diarios, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos de conformidad con lo señalado por la Ley 142/94. Esta autorización sólo podrá concederse para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre que la transparencia del cerramiento sea como mínimo de un noventa (90) por ciento, de manera que se garantice a la ciudadanía su disfrute visual.

En la misma sanción incurrirán aquellos que realicen intervenciones en áreas que forman parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos constitutivos que hubieren sido afectados.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas que haya sido autorizada o que haya sido ejecutada contraviniéndola.

Parágrafo: El producto obtenido de las multas en consecuencia, ingresará al tesoro municipal y se destinará a reubicación de vivienda.

Artículo 365. Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que se impone la sanción, se ordenará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor por su parte dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las

normas tramitando la licencia correspondiente, si en ese lapso de tiempo la licencia no se hubiere tramitado, se procederá a la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo anterior, en el mismo acto que se impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras, como en el caso anterior, el infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para o para tramitar su renovación según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, así como a la imposición de las multas sucesivas a que haya lugar.

Parágrafo: En caso de que los infractores no se adecuen a las normas dentro de los plazos que hayan sido señalados, bien sea procediendo a la demolición de las obras que se hubieren realizado en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte de la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo como agravante la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición cuando sea el caso, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 366. Restitución de elementos del espacio público. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación que hubieren sido destruidos o alterados, deberán ser restituidos por el infractor en un

término máximo de dos (2) meses contados a partir del momento de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación le acarreará al infractor la imposición de nuevas multas sucesivas por cada mes de retardo, con cuantías que podrán oscilar entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales diarios.

UNDÉCIMA PARTE

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 367: La oficina de Planeación Municipal dispondrá de todos los mecanismos necesarios para la cabal divulgación de este Acuerdo, así como lo que considere pertinente para fortalecer su imagen institucional.

Artículo 368. De los usos ya establecidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Estatuto y que no cumplieren con la clasificación de las condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, si es el caso se tolerarán hasta tanto desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación para el caso de que se trate. En estos casos la Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse en zonas apropiadas para dicha actividad y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Estatuto, fijando el plazo para su traslado si fuese necesario.

Parágrafo: Para los casos de que trata este artículo, no se permitirán

adecuaciones, ampliaciones, construcciones de servicios públicos que tiendan a perturbar la actividad en la zona.

Artículo 369. Los predios existentes que no cumplan las áreas establecidas en el presente Estatuto, podrán desarrollarse, a juicio de la oficina de Planeación Municipal, cumpliendo las condiciones de retiros, ventilación iluminación y en general una adecuada disposición de los espacios.

CAPITULO I

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 370.. Registro de profesionales inscritos. La oficina de Planeación Municipal llevará un registro de los profesionales inscritos y reglamentará lo relacionado con los modelos de formato.

Artículo 371. Derogatoria: Este acuerdo deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y modifica el Acuerdo No. 063 del 6 de marzo de 1994.

Artículo 372. Anexos. El diagnóstico y las propuestas para el desarrollo del municipio elaborado por el equipo Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial y consignados en los documentos de Diagnóstico y formulación debidamente articulados ala Ley 388 de 1997, lo mismo que los planos cartográficos, son parte constitutiva de este estatuto.