

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Colombia ha ingresado, desde la expedición de la Constitución de 1991, en un proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales los municipios asumirán el reto de orientar su futuro desarrollo.

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

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

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

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, POTM, como instrumento o herramienta de gestión administrativa se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional.

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

El proyecto de acuerdo que someto a su consideración presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido:

La primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión, objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal; también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir, las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (Vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

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

La tercera parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura Vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La cuarta parte establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la parte quinta se determinan las disposiciones relacionadas con la protección del patrimonio cultural y arquitectónico del municipio.

Por último, se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal de Belén de Umbría.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial ha surtido todas las instancias de revisión, socialización y concertación que exige la ley y lo someto a la muy ilustrada consideración del Concejo Municipal de Belén de Umbría con la plena confianza de que el esfuerzo del equipo asesor que lo produjo y el decidido apoyo de ustedes, permitirá al Municipio contar con una herramienta de organización con miras a los nuevos tiempos en que nos ha correspondido vivir.

Por último cabe advertir que de conformidad con el decreto 1686 del 4 de septiembre de 2000 el plazo para la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial vence el treinta y uno (31) de diciembre del presente año, por lo tanto, se solicita al Honorable Concejo Municipal que al presente proyecto se le dé la celeridad requerida, teniendo en cuenta los antecedentes del proyecto anterior, y la decisión adoptada por el Honorable Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda, por medio de la cual declaro fundadas las objeciones formuladas por el Alcalde Municipal.

De los señores concejales,

SILVIO PELÁEZ PATIÑO

Alcalde

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA
MUNICIPIO DE BELÉN DE UMBRÍA, RISARALDA,**

PROYECTO DE ACUERDO N° 055 DE 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

El Concejo Municipal de Belén de Umbria, Risaralda, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional; la Ley 99 de 1993; los artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1994; el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, y la Ley 388 de 1997 modificatoria de la Ley 9 de 1989 y,

CONSIDERANDO

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

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

Que la Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley.

Que la Ley 388 de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

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

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

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

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

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

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

Que la cuarta parte establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio.

En la quinta parte se determinan las disposiciones relacionadas con la protección del patrimonio cultural y arquitectónico del municipio.

Que por ser Belén de Umbría un municipio cuya población oscila entre los 30.000 y los 100.000 habitantes, el artículo 9º de la Ley 388 de 1997 establece que el tipo de plan es un Plan Básico de Ordenamiento Territorial por tener esa población y por la dinámica económica y demográfica que registra.

Que, por último, se presenta una relación de los anexos gráficos compuesta por los mapas y planos que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal.

A C U E R D A:

ARTÍCULO 1. Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Belén de Umbría, Risaralda, consignado en el presente Acuerdo. Hacen parte integral del mismo los mapas y anexos a los cuales aquí se hace referencia.

PRIMERA PARTE COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

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

ARTÍCULO 3. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico de planificación para adelantar y desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, que articulan y dinamizan el Plan de Desarrollo y los distintos Planes Sectoriales.

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

- Coordinación administrativa e interinstitucional
- Participación social
- Equidad
- Sostenibilidad
- Competitividad
- Equilibrio del desarrollo territorial
- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el interés particular

- Distribución equitativa de las cargas y beneficios

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

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

- l. Evitar los asentamientos humanos en zonas de alto riesgo y establecer planes de manejo para las áreas sometidas a amenazas naturales.
- m. Estimular la ocupación y uso ordenado y racional de las áreas no desarrolladas dentro de la zona urbana y en la zona rural.
- n. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

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

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

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

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

ARTÍCULO 9. METODOLOGÍA DE REVISIÓN DEL PLAN. Los procesos futuros de ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal deberán tener en cuenta los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes y las normas vigentes.

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

El responsable del Sistema de Información Municipal será la Secretaría de Planeación Municipal, la cual suministrará la información necesaria a las entidades del orden municipal, departamental y nacional de acuerdo con las instrucciones que fije el Alcalde.

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

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

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

ARTÍCULO 12. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para garantizar la realización y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio y la continuidad y legitimación del proceso de ordenamiento territorial, se crea el Consejo Consultivo de Ordenamiento como instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial que estará conformado por:

- Personero Municipal
- Secretario de Planeación Municipal
- Un representante del Concejo Municipal
- Un representante del Consejo de Territorial de Planeación Municipal
- Un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Rural
- Un representante de los gremios y/o comerciantes
- Un representante de la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal

- Un representante de las Juntas Administradoras Locales de los corregimientos
- El Delegado Municipal de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda CARDER

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

CAPÍTULO II EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 14. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Los límites del Municipio de Belén de Umbría son los siguientes (Ordenanza N° 035 del 24 de Diciembre de 1975 de la Asamblea Departamental del Risaralda):

- a) Con el Municipio de Mistrató: partiendo del Alto de Serna, sobre la cuchilla del mismo nombre, nacimiento del Río Chamí y Quebrada Serna; lugar de concurso de los municipios de Mistrató, Belén de Umbría y Pueblo Rico; se sigue en dirección norte a encontrar el nacimiento de la Quebrada Serna y por esta, aguas abajo, hasta su desembocadura en el Río Risaralda; por este, aguas abajo, hasta la desembocadura en el Río Risaralda de la Quebrada Seca, y por esta, hasta su nacimiento en el Morro El Caucho sobre la Cuchilla de Yarumal, lugar de concurso de los municipios de Mistrató, Guática y Belén de Umbría.
- b) Con el municipio de Guática: partiendo del Morro El Caucho, sobre la Cuchilla de Yarumal, lugar de concurso de los municipios de Mistrató, Guática y Belén de Umbría, se sigue por una cañada que va a nacer a este morro y toma dirección oriental (O) hasta su confluencia con la cañada El Caucho en el sitio Sirguía Alto; por la Cañada del Caucho, aguas abajo, hasta su confluencia con Quebrada Sirguía, luego por esta aguas arriba, hasta su confluencia con la Cañada Murrapal, luego en dirección oriental (O) atravesando la Cuchilla de Maira y pasando por el Alto de Tajara para desembocar por el divorcio de aguas hasta llegar al Río Guática en la desembocadura de la Quebrada Tamarvía, lugar de concurso de los municipios de Guática, Belén de Umbría y el Departamento de Caldas (Anserma).
- c) Con el Departamento de Caldas (municipios de Anserma, Risaralda y Viterbo)
- d) Con el Municipio de Apía: Partiendo del Alto de Pela Huevos en la Cuchilla de San Juan (nacimiento de los ríos Cuanza y Apía), lugar de concurso de los municipios de Pueblo Rico, Belén de Umbría y Apía; se sigue en

dirección general sur (S) por todo el filo de la Cuchilla del San Juan hasta encontrar el nacimiento del Río Guarne; por esta agua abajo hasta la desembocadura de la Quebrada La María, en límites prediales de las haciendas La María y La Pastora, pertenecientes al municipio de Viterbo (Caldas), lugar de concurso de los municipios de Belén de Umbría, Apía y el Departamento de Caldas (Viterbo).

- e) Con el municipio de Pueblo Rico: partiendo del Alto de Pelahuevos (nacimiento de los ríos Apía y Cuanza), lugar de concurso de los municipios de Pueblo Rico, Belén de Umbría y Apía; se sigue en dirección norte (N) por la Cuchilla de San Juan hasta el Alto de Serna sobre esta misma cuchilla denominada también Serna, lugar de concurso de los municipios de Mistrató, Belén de Umbría y Pueblo Rico.

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 15. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento.

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

ARTÍCULO 16. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

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

ARTÍCULO 17. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de agua potable el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ♦ Ampliar la bocatoma del acueducto municipal para alimentar 250 litros por segundo, lo que garantiza un suministro durante 20 años más.

- ♦ Adquisición de predios en la micro cuenca de la Quebrada Santa Emilia, reforestación.
- ♦ Promover el uso racional del agua potable mediante: control de pérdidas en la red, instalación de medidores y realización de campañas educativas.
- ♦ Gestionar la formulación del plan maestro de acueducto.
- ♦ Modernización de la planta de tratamiento del acueducto.
- ♦ Control a la expansión urbana por fuera del perímetro sanitario.
- ♦ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.

MEDIANO PLAZO:

- ♦ Formulación del Plan maestro de acueducto.
- ♦ Construir un tanque desarenador y mejorar las redes urbanas.
- ♦ Potabilizar los acueductos rurales

ARTÍCULO 18. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de alcantarillado el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

CORTO PLAZO

- ♦ Evaluación y ajuste de los costos operacionales y de tarifas.
- ♦ Gestionar la formulación del Plan Maestro de Alcantarillado
- ♦ Construcción de redes en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.

MEDIANO PLAZO:

- ♦ Construcción de colectores de aguas residuales y plantas de tratamiento paralelos a la Quebrada Tenería en los siguientes sitios Palmarcito, Mocatán y Gaviotas 2 o en los que los estudios así lo definan.
- ♦ Formulación del Plan Maestro de Alcantarillado
- ♦ Construcción del tanque desarenador y colectores de aguas lluvias:

- ♦ Construcción de redes en zonas de consolidación y expansión urbana para vivienda de interés social.

LARGO PLAZO:

- ♦ Separar los colectores de aguas residuales de los de aguas lluvias.
- ♦ Ejecución del Plan maestro de alcantarillado.
- ♦ Canalizar los tramos urbanos de las quebradas Tenería y Palmarcito.

ARTÍCULO 19. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

CORTO PLAZO:

- ♦ Diseño y ejecución de un plan de manejo y recolección de residuos sólidos en los principales centros poblados del municipio
- ♦ Localización del relleno sanitario en un lote en la vía a Mistrató.
- ♦ Diseño y ejecución de un plan de manejo integral de residuos sólidos (separación, recolección, reciclaje y reuso) y montaje de una planta de reciclaje.
- ♦ Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos

MEDIANO PLAZO:

- ♦ Construcción de un centro de recuperación de residuos sólidos conjuntamente con los municipios de la Asociación de Municipios del Valle de Umbria
- ♦ Instalación de contenedores provisionales de basuras en los siguientes sitios: Taparcal, El Aguacate, Columbia, Puente Umbria y otros centros poblados
- ♦ Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos

ARTÍCULO 20. Se define como áreas de servicios públicos las destinadas a alojar las redes y sistemas de equipamiento anexas, que constituyen la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios indispensables para su abastecimiento, tratamiento, almacenamiento, conducción, distribución y, en general, para la prestación óptima de estos servicios.

ARTÍCULO 21. Declarado nulo sentencia 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 22. Las áreas de afectación de servicios públicos son las requeridas para las ampliaciones y/o complementaciones y equipamiento anexo y afectarán los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán continuamente actualizadas en detalle en el plano oficial por la Secretaría de Planeación Municipal, con base en conceptos técnicos de las empresas encargadas de la prestación de estos servicios.

ARTÍCULO 23. Se encuentran dentro de estas áreas las ocupadas por:

- a. Bocatoma del acueducto municipal y su área circundante de protección forestal.
- b. Planta de tratamiento de agua del acueducto municipal.
- c. Plantas de tratamiento de aguas residuales.
- d. Subestación eléctrica de la Chec.

ARTÍCULO 24. Se consideran de utilidad pública e interés social los terrenos y mejoras de propiedad particular u oficial, tanto de la zona urbana como rural que se requieran para la realización de las obras relacionadas con la correcta prestación de los servicios públicos y en cumplimiento de las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 25. Por ser las aguas de la Quebrada Santa Emilia la fuente principal de abastecimiento del acueducto del Municipio, queda prohibido el establecimiento de asentamientos humanos en forma de poblados, urbanizaciones o parcelaciones, explotaciones avícolas, porcícolas o pecuarias en terrenos situados aguas arriba de la bocatoma.

ARTÍCULO 26. La administración municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar los planes de expansión de los servicios de electrificación, telecomunicaciones y de la prestación del servicio de gas domiciliario.

ARTÍCULO 27. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, hospitales, centros educativos, unidades deportivas, cementerio, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro), y, en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad.

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

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

ARTÍCULO 28. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

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

ARTÍCULO 29. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público tanto en la zona urbana como en la zona rural:

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO
EN LA CABECERA MUNICIPAL

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas	
	Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales
		Elementos artificiales
	Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.	
II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O	Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	1. Tramo urbano y margen de protección de las siguientes quebradas; Tenería (Chamicito), Palmarcito, Arenales 2. Humedales en el sector Coliseo Cubierto
		1. Canal Quebrada Arenales 2. Colectores de aguas residuales 3. Alcantarillas tramo urbano
		1. Jardín Botánico 2. Vivero Municipal
		1. Andenes y escalinatas 2. Áreas de parqueo en parque de Bolívar 3. Área de localización de vendedores ambulantes y estacionarios 4. Vías vehiculares 5. Caminos peatonales 6. Puente vehicular y peatonales 7. Reductores de velocidad vial 8. Sardineles 9. Separador Avenida Arenales 10. Esquinas

III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro	1. Parque de Bolívar 2. Canchas múltiples Parque Centenario 3. Estadio municipal 4. Coliseo Municipal 5. Atrio templo Santa Rosa de Lima 6. Parque Fundadores 7. Parque Scout 8. Cancha auxiliar de fútbol 9. Parque infantil Polideportivo
	Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público	1. Piezas arqueológicas Parque Scout 2. Murales en CAM, escuelas, colegios y cementerio 3. Templo Santa Rosa de Lima 4. Antigua Casa Cural 5. Antigua Sede Administrativa Municipal
	Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística	1. Antejardines barrios Mocatán, Los Álamos, Villa Hermosa, Barrio Obrero, La Plazuela y Avenida Arenales. 2. Fachadas de inmuebles de patrimonio arquitectónico. 3. Museo Bolívar 4. Casa Puerta del Sol
	Componentes de la vegetación natural e intervenida	1. Jardín botánico 2. Guayacanes y vegetación de los parques Bolívar, Scout y Centenario, La Plazuela (Fundadores) 3. Céspedes de zonas verdes 4. Matorrales y taludes de zonas de reubicación y de alto riesgo
	Componentes del amoblamiento urbano	1. Luminarias peatonales y vehiculares 2. Bancas en parques 3. Materas parque principal 4. Canecas para recolección de basura 5. Hidrantes y válvulas 6. Teléfonos públicos 7. Escultura Simón Bolívar, Obelisco Parque Centenario, Monumento al Campesino, Piedras de Molino Indígena del Parque Scout, Monumento a la Pujanza (plazoleta CAM) 8. Juegos infantiles (Polideportivo anexo al Coliseo) 9. Carros confiteros 10. Muebles de emboladores en el Parque de Bolívar 11. Canecas para reciclar las basuras 12. Barandas y pasamanos 13. Sirenas (bomberos) 14. Hidrantes 15. Señalización vial y predial 16. Vallas informativas municipales

**ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO
EN LA ZONA RURAL**

I. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico y de montañas		1. Parque Municipal Natural Santa Emilia (Cuchilla del San Juan)
	Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico	Elementos naturales	1. Alto de Piñales 2. Márgenes de protección de ríos, quebradas y nacimientos de agua
		Elementos artificiales	1. Áreas ocupadas por las redes de acueductos rurales y s infraestructura 2. Colectores en las zonas rurales
	Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.		1. Corredor paisajístico Valle de Umbría-Columbia-Palo Redondo- Santa Emilia- Piñales-Taparcal- El Aguacate- Los Ángeles-La Argentina-Remolinos
II. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS	Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular		1. Andenes y escalinatas 2. Área de localización de vendedores ambulantes y estacionarios 3. Vías vehiculares, peatonales, caminos y servidumbres 4. Puentes vehiculares y peatonales 5. Reductores de velocidad vial 6. Sardineles 7. Esquinas
	Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro		1. Parques 2. Canchas múltiples y de fútbol
	Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público		1. Murales artísticos y obras de arte 2. Inmuebles de patrimonio arquitectónico
	Áreas y elementos de propiedad privada de interés ambiental y paisajística		
III. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Componentes de la vegetación natural e intervenida		1. Relictos boscosos (guadua, guaduilla, bambú y caña brava)
	Componentes del amoblamiento rural		1. Luminarias peatonales y vehiculares 2. Bancas en parques 3. Materas en parques 4. Canecas para recolección de basura 5. Hidrantes y válvulas 6. Teléfonos públicos 7. Juegos infantiles 8. Carros confiteros 9. Canecas para reciclar las basuras 10. Barandas y pasamanos 11. Señalización vial y predial 17. Vallas informativas municipales

ARTÍCULO 30. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Plan de Ordenamiento Territorial o de los

instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 31. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario, cree una entidad responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público. Igualmente, podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTÍCULO 32. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas el municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTÍCULO 33. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Secretaría de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

ARTÍCULO 34. COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se asignará su valor a la provisión del espacio público en los lugares apropiados según lo determina el Plan de Ordenamiento Territorial.

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

ARTÍCULO 35. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS. Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

ARTÍCULO 36. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

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

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

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

ARTÍCULO 37. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

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

ARTÍCULO 38. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando

garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 39. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil y en las normas que para tal fin expida el legislador. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

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

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

ARTÍCULO 40. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 41. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 42. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto y mediano plazo, por lo menos, las siguientes acciones:

- Recuperación del Parque de Bolívar y descongestión de la plaza principal mediante la reubicación del terminal de vehículos, recuperación del espacio público y control a su uso indebido (vendedores, establecimientos comerciales y vehículos).
- Terminación, manejo y recuperación del espacio público correspondientes al Polideportivo, Coliseo Cubierto y Estadio Municipal.

- En las nuevas áreas de consolidación y expansión urbana el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 8 m² como mínimo.
- Incentivar fiscalmente la construcción de bodegas, talleres, parqueaderos y reubicar las compras de café.
- Control a la ubicación de los vendedores ambulantes y relocalización de los vendedores estacionarios.
- Desmonte paulatino de la postería de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que se concierten para la renovación de las mismas. En las nuevas urbanizaciones toda la conducción de esta clase de servicios debe de ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.
- Fortalecer la Secretaría de Planeación para el cumplimiento de la normatividad sobre espacio público antes anotado.

ARTÍCULO 43. ÁREAS LIBRES PARA RECREACIÓN Y SERVICIOS COMUNITARIOS. Se establece el concepto de área libre total exigible en toda urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar como la sumatoria de áreas libres exteriores y las áreas libres al interior de los lotes que excedan el área mínima establecida.

PARÁGRAFO 1. Las áreas libres exteriores, producto de la cesión hecha por el urbanizador, serán destinadas a parques y servicios comunales. En ningún caso las vías internas y externas del conjunto serán tenidas en cuenta para este efecto, como áreas de cesión.

PARÁGRAFO 2. Declarado nulo sentencia 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 44. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 45. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en primera instancia en las zonas no consolidadas del perímetro urbano y en el mediano plazo en la zona de expansión urbana.

ARTÍCULO 46. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales, organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.

Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.

Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.

Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.

Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.

Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el gobierno nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Plan de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 47. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL En el corto plazo, el municipio deberá realizar las siguientes acciones para garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social:

A. EN LA ZONA DE CONSOLIDACIÓN:

- Continuar con el apoyo y asesoría por parte de la Administración Municipal a los programas de vivienda de interés social situados en la zona de consolidación.
- Incorporación de planes de viviendas de interés social en la zona de consolidación.
- Destinar no menos del 30% del área bruta de la zona de consolidación a programas de vivienda de interés social.

B. EN LA ZONA DE EXPANSIÓN:

- No menos del 30% del área en la zona de expansión urbana se destinará a planes de vivienda de interés social.

C. EN OTRAS ZONAS URBANAS:

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

D. REUBICACIÓN DE VIVIENDA DE ZONAS DE ALTO RIESGO

- Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas declaradas como de alto riesgo en este Plan.
- Gestión por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos de entidades competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.
- Adquisición de un lote de terreno por parte de la Administración Municipal en cada una de las zonas de consolidación y de expansión para adelantar programas de reubicación y de construcción de viviendas de interés social. El Municipio construirá las redes de servicios públicos para estos lotes.

E. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:

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

ARTÍCULO 48. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

- Gestionar la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG.

- Monitorear las zonas definidas como de alto riesgo y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del Sisben. Generación de base de datos y sistema de información georeferenciado para vivienda de interés social.
- Apoyar el fortalecimiento de la organización comunitaria para la auto gestión de programas

CAPÍTULO IV

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTÍCULO 49. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación:

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

- ♦ Zonas de movimientos de masa: en el área suburbana en suelos con pendientes mayores del 40%:

Zonas de riesgo

- ❖ Sector 1: Barrio Buenos Aires entre calles 3 y 4 –Sector Santa Marta- Parte inferior de la calle 3ª.
- ❖ Sector 2: Entre transversales 6 y 8 y la Quebrada Palmarcito y Talud del lleno de la Estación Mocatán.
- ❖ Sector 3: Viviendas ubicadas al inicio de la canalización de la Quebrada Arenales entre calle 9 y acceso al Barrio Los Umbras.
- ❖ Sector 4: Taludes subverticales de la vía a Mistrató en su tramo urbano.
- ❖ Sector 5: Taludes inestables entre la Avenida Belén de Umbria y Carreras 8 y 9.

Zonas de Amenaza:

- ♦ Zonas de movimientos de masa: en el área suburbana en suelos con pendientes mayores del 40%:
- Sector 1: Sector oriental del área urbana comprendido entre la vía a la vereda Cantamonos y la vía a Taparcal

- Sector 2: Sector del casco urbano sobre las vertientes de las quebradas Pamarcito.
- Sector 3: Sector del caso urbano sobre las vertientes de la quebrada Arenales.
- Sector 4: Área de influencia de la canalización de la quebrada Arenales en su zona urbana.
- Sector 5: Sector de los barrios María Auxiliadora, barrio El Refugio, Barrio Los Alpes y Barrio San Marcos.
- Sector 6: Área de influencia de la quebrada subterránea que nace cerca de la Casa Comunal hasta su desembocadura en el barrio Mocatán.
- Sector 7: entre la carrera 12 y los paramentos posteriores de los inmuebles situados en la carrera 11 entre calles 3 y 4.
- Sector oriental del área urbana comprendido entre la vía a la vereda Cantamonos y la vía a Taparcal
- Sector sur del casco urbano: sobre las vertientes de las quebradas Palmarcito y Arenales, salida hacia Remolinos en la parte alta del lavadero de carros de la estación de gasolina Mocatán.
- Sector norte y occidental del casco urbano: localizado entre las vías a Mistrató y a la vereda Santa Emilia, asociados al cauce de la quebrada Arenales.

◆ Socavación de orillas

En tramos de la quebrada Palmarcito en el sector comprendido entre las transversales 6 y 8 y sobre el talud que limita con el lleno de la estación de gasolina Mocatán, en la quebrada Arenales en el talud norte del barrio Los Umbras y en menor grado en la quebrada Tenería.

◆ Desprendimiento de material en taludes subverticales

Sobre las vías a Mistrató, Remolinos y a las veredas Santa Emilia y Cantamonos

◆ Erosión superficial en surcos:

En sectores del casco urbano que no cuentan con adecuada infraestructura para la evacuación de las aguas lluvias y en el lleno de la estación de servicio Mocatán, que pone en grave peligro el taponamiento de la quebrada Palmarcito.

◆ Riesgo sísmico

Por la conformación de los suelos en la zona urbana, se corre el riesgo de un aumento del efecto sísmico, tanto en términos de aceleración como de desplazamiento de la superficie del terreno, lo que será mayor en zonas de alto nivel freático y de rellenos antrópicos. Los riesgos por movimientos de

masa se aumentan hacia el sector nororiental del área urbana, a unos 800 m. por la vía a Piñales en zona de fuertes pendientes y evidencias de movimientos de masa.

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

- ♦ Riesgo Sísmico: toda el área rural del municipio se localiza en el área de alto riesgo sísmico del occidente colombiano. Por tanto, se deben de acatar las normas existentes al respecto (Código Nacional).
- ♦ Riesgo geomorfológico:

LOCALIZACIÓN (Microcuenca)	SECTOR	PROCESO
Quebrada Papayal	Parte alta (sectores bajos de la vereda Taparcal y altos de las veredas Valdelomar y El Algarrobo). Vereda La Argentina.	Erosión concentrada, cárcavas o escurrimiento concentrado.
	Parte media Quebrada Pumía	Erosión concentrada y movimientos de masa activo (escala exagerada, sin corona visible, en el costado izquierdo, aguas abajo).
	Costado oriental de la vereda Valdelomar	Movimientos de masa activos, latentes e inactivos
	Parte alta de la quebrada Pumía, sobre la vía a La Isla	Movimientos de masa activos e inactivos, en ambos costados.
Microcuenca Los Ángeles	Vereda Santa Elena, en la parte alta de la quebrada Los Ángeles	Erosión concentrada o escurrimiento concentrado y movimientos de masa latente.
	Línea divisora de aguas que separa la vereda Santa Elena del sector de La Elvira	movimientos de masa latente
	Parte baja de la microcuenca	Movimientos de masa inactivos
	Vereda Guarcía, en límites con la vereda Los Ángeles	Erosión concentrada o escurrimiento concentrado y erosión dispersa
	Vereda El Aguacate	Movimientos erosivos
	Quebrada Los Ángeles, en la parte media	Movimientos de masa activo
Microcuenca Tachiguí	La vereda Guarcía	erosión concentrada
	El Guamo, partes más altas de la microcuenca	Presenta movimientos de masa activo, erosión concentrada y movimientos de masa latente
	Quebrada Sogamoso	Erosión concentrada en sus partes más altas.
	Parte alta sectores San Carlos y El Cedrón (vereda Tachiguí); La Aldea (vereda de Columbia); El Bosque (vereda El Porvenir)	Movimientos de masa inactivos, latentes y activos sin corona visible (cárcavas)

	parte baja de la microcuenca	Procesos de erosión concentrada sobre el costado izquierdo
Microcuenca Caucajá	Parte alta de la zona urbana de la vereda Columbia	Movimientos de masa inactivos
	Parte alta de la microcuenca (vereda Columbia	Erosión concentrada
	Parte media de la microcuenca (en la vereda El Porvenir; costado derecho de la quebrada hacia el Cerro Pan de Azúcar	erosión concentrada o cárcavas
	Veredas El Diamante y Caucajá, margen derecha aguas abajo del Río Risaralda	Erosión concentrada
	Sector de La Pecedora	Erosión superficial intensa por sobrepastoreo y socavación de orillas
	Vereda El Diamante	Movimiento de masa inactivo y movimientos de masa activo sin corona visible
	Desembocadura de la quebrada Boquerón al río Risaralda, tramo aledaño al sector de Playa Umría	Socavaciones de orillas y movimiento de masa activo.
	Partes altas de las veredas La Meseta y La Garrucha	Movimientos de masa activos e inactivos
Microcuenca de la quebrada Sirguía	Sector de la cuchilla de Maira	Movimientos de masa inactivo y erosión concentrada
	Parte media y vereda Puente Umría; Sandía y Serna: en la vereda Puente Umría, sector Morro el Caucho	Fuerte concentración de movimientos de masa activo a escala exagerada sin corona visible
Microcuenca Quebrada Peñas Blancas	Vereda Serna.	Erosión concentrada (cárcava), movimientos de masa activo sin corona visible, movimientos de masa inactivos
Microcuenca Quebrada Serna, margen derecha	Quebrada Serna Loma de Arteaga	Erosión concentrada o cárcavas Escarpe
Microcuenca Quebrada Andica (La Llorona y Providencia)	Andica, sector Buenos Aires	Movimientos de masa inactivos
	Sector El Carmelo	Movimientos de masa latentes
	Vereda Marmatoco	Movimientos de masa inactivos
	Vereda Providencia (sector mi Cafetal)	Movimientos de masa inactivos, latente y erosión concentrada o cárcavas.
Microcuenca Quebrada Sandía	Vereda Providencia (sector El Jazmín)	Movimientos de masa inactivo, latente
	Parte media alta (sector la Luisa)	Erosión concentrada y movimientos de masa latentes
	Parte baja (vereda La Tesalia)	Erosión concentrada (cárcavas), movimientos de masa activo sin corona visible e inactivos
Microcuenca Santa Emilia (La Tribuna, Ibia)	Parte media (vereda Santa Emilia).	de movimientos de masa inactivos y activo sin corona visible

	Parte alta del sector El Bosque, vereda Guayabal	Movimientos de masa latente y movimiento inactivo
	Punto de encuentro de las quebradas Ibia y Santa Emilia	Movimiento de masa inactivo
Microcuenca Guayabal	Parte alta	Movimientos de masa activo
	Parte baja	parte baja
Microcuenca El Tigre (La Selva, La Frisolera)	Parte alta	Movimientos de masa inactivos
	Parte media, donde se unen las quebradas La Selva y El Tigre	Movimientos de masa latente (vereda El Tigre), inactivos y erosión concentrada (El Tigre y La Selva).
	Parte baja (sector La Planta)	Escarpes, talud vertical o subvertical y movimientos de masa inactivos.
Microcuenca El Abejero (Las Brisas, Tumurrama, La Unión)	Parte alta (quebrada El Abejero)	movimientos de masa latente e inactivo
	Parte alta quebrada Las Brisas	Movimientos de masa inactivo y activo sin corona visible
	Sector medio (quebrada Tumurrama)	Movimientos de masa activos, inactivos y erosión concentrada
Microcuenca Quebrada Guarne (La Esperanza, El Dinde)	Margen izquierda de la quebrada Guarne, vereda Alturas, sector Las Brisas	Procesos erosivos. movimientos de masa inactivo, pequeños movimientos de masa activa, de escala exagerada con corona visible, y erosión concentrada
	Vereda El Progreso (filo de El Abejero)	Movimientos de masa inactivos
	Vereda La Esperanza, sector el Higuerón parte alta	Movimientos de masa inactivo, erosión concentrada, escarpe y pequeños movimientos de masa activos con corona visible
	Bajo Guarne	Movimientos de masa inactivo
	Parte alta de la quebrada El Dinde, sector La María	Concentración de distintos movimientos como procesos erosivos, pequeños movimientos de masa activo con corona visible, movimientos de masa con flujo y depósitos asociados y movimientos de masa inactivos
Microcuenca Chápata (parte baja)	Veredas Valdelomar, El Silencio, La Argentina, La Florida y El Dinde.	Movimientos de masa activo e inactivo, erosión concentrada, movimientos por flujos y depósitos asociados (sectores El Silencio), movimientos de masa latente
	Vereda La Argentina	Procesos aislados de erosión concentrada o cárcavas
	Vereda El Dinde	Movimientos de masa latente, inactivos, con flujos y depósitos asociados y erosión concentrada

	Vereda La Florida	Movimientos de masa latente, procesos de erosión concentrada y movimientos de masa inactivos
Microcuenca Chápata parte media (costado izquierdo)	Sector de Mateguadua y Bélgica	Movimientos de erosión concentrada o cárcavas, movimientos de masa activo sin corona visible y pequeños movimientos de masa activo con corona visible.
	sector El Japón	Movimientos de masa inactivo y erosión concentrada.
Microcuenca Chápata (parte alta)	Sector La Delfa, vía a Taparcal	Procesos de erosión concentrada, movimientos de masa inactivos, pequeños movimientos de masa activo con corona visible y movimientos de masa activo sin corona visible.

ARTÍCULO 50. USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Los usos del suelo en estas zonas, tanto urbanos como rural, serán los siguientes:

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

ARTICULO 51. Reubicación y Rehabilitación. Declarado nulo sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO V

SISTEMA VIAL MUNICIPAL Y ÁREA VIAL Y DE PROTECCIÓN VIAL

ARTÍCULO 52. Son áreas viales y de protección vial las destinadas al desplazamiento de vehículos y peatones y el equipamiento adicional para su buen funcionamiento (paraderos, estacionamientos, área de aislamientos, etc.).

ARTÍCULO 53. Son áreas viales de uso público las conformantes del plan vial arterial, las vías locales y peatonales cedidas al Municipio así como los demás componentes del sistema vial tales como puentes, glorietas, separadores, etc.

ARTÍCULO 54. Las áreas viales de uso restringido constituidas por las vías vehiculares y peatonales y sus zonas complementarias tales como parqueaderos, plazoletas, accesos, etc., constituyen parte del espacio público.

ARTÍCULO 55. Zonas de afectación de terrenos para vías del plan vial arterial son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las anexidades requeridas en sus intersecciones tales como puentes, glorietas, etc.

ARTÍCULO 56. El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de esta el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

ARTÍCULO 57. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL SISTEMA VIAL MUNICIPAL. El sistema vial municipal esta conformado por las vías primarias, secundarias y terciarias.

1. Vía primaria. Es la vía destinada a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas que conectan con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Corresponde a estas, la vía que comunica al casco urbano con la Troncal Occidental en el sector de Remolinos en un tramo de 15.15 Km la cual se encuentra totalmente pavimentada y la vía que comunica al casco urbano con La Isla, con la misma troncal Pereira–Medellín, en un tramo de 13.70 Km que en la actualidad no se encuentran pavimentados.
2. Vía Secundaria. Es la vía que comunica con la cabecera de otros municipios como son: la vía Belén de Umbria– Mistrató; Belén de Umbria-Puente Umbria-Guática; Belén de Umbria-Los Encuentros-Anserma; Belén de Umbria-Viterbo, y Belén de Umbria-Apía.
3. Vía Terciaria o local: Es la vía vehicular que comunica el casco urbano del municipio con las veredas y centros poblados rurales.

ARTÍCULO 58. SUPERVISIÓN SOBRE LAS VÍAS. Toda obra vial que se realice por parte de cualquiera entidad deberá ser informada previamente a su realización a la Secretaría de Planeación Municipal para verificar su correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 59. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS VIALES. Cuando una obra vial requiera de estudios de impacto ambiental y de la viabilidad correspondiente, será la autoridad ambiental la que defina los criterios de evaluación y ejecución de la obra

SEGUNDA PARTE COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO VI

SUELO RURAL Y DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 60. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y de expansión urbana y los límites municipales. Sus límites son los ya definidos para el territorio municipal y las zonas urbana y de expansión urbana.

ARTÍCULO 61. CORREGIMIENTOS Y VEREDAS. Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el municipio de Belén de Umbría se organiza en la zona rural en dos corregimientos: Corregimiento de Taparcal y Corregimiento de Columbia.

Cada uno de los corregimientos estará integrado por las siguientes veredas:

CORREGIMIENTO DE TAPARCAL: integrado por las veredas de Taparcal, El Aguacate, La Isla, El Algarrobo, Valdelomar, La Argentina, Piñales, Santa Helena, Los Ángeles.

CORREGIMIENTO DE COLUMBIA: integrado por las veredas de Columbia, Cauayá, El Diamante, Guarcía, El Porvenir.

PARÁGRAFO. Las demás veredas del municipio serán atendidas para los asuntos respectivos por la cabecera municipal.

ARTÍCULO 62. PERÍMETROS DE CABECERAS DE CORREGIMIENTOS. La administración municipal definirá, en un lapso no mayor de un año, y de acuerdo con estudios técnicos, los perímetros de las cabeceras de los corregimientos de Taparcal y Columbia.

ARTÍCULO 63. Declarado nulo sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 64. La zona rural del municipio de Belén de Umbria, Risaralda, queda conformada por cincuenta y dos (52) veredas a saber:

DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA		
Alturas	Andica	Bajo Guarne
Cantamonos	El Congo	El Dinde
El Progreso	El Roblal	El Silencio
El Tigre	Guayabal	La Esperanza
La Florida	La Frisolera	La Garrucha
La Llorona Alta	La Planta	La Selva
La Tesalia	La Tribuna	Los Alpes
Maira Alta	Maira Baja	Marmatico
Patio Bonito	Peñas Blancas	Providencia
Puente Umbria	San José	Sandia
Santa Emilia	Serna	Sirguía
Tachiguí	Tumurrama	Vista Hermosa
Caucayá	Columbia	El Diamante
Guarcía	Valdelomar	El Aguacate
El Algarrobo	La Argentina	La Isla
Los Ángeles	Piñales	Santa Elena
Taparcal	La Llorona Baja	El Porvenir
La Selva Alta		

ARTÍCULO 65. Declarado nulo sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO VII

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

ARTICULO 66. Son las áreas de uso público que por sus características sirve de protección a los recursos naturales y debe ser reservada exclusivamente con los siguientes fines:

- Estabilización de áreas que presentan alto riesgo geológico.
- Protección del cauce de los ríos, quebradas, nacimientos, corrientes y depósitos de agua, humedales.
- conservación del medio natural y de la fauna existente en las zonas inundables de los cauces de agua.
- Conservación de áreas de reserva forestal.
- Preservación del medio ambiente y paisaje urbano.

ARTICULO 67. ZONA DE PROTECCIÓN AL SISTEMA HÍDRICO DEL MUNICIPIO: Se establece para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, conformada por el cauce permanente con su lecho y las playas, la zona inundable para el paso de las crecientes, no ordinarias y las áreas necesarias para

la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico de los siguientes cursos de agua:

- a. El Río Risaralda con una franja de protección al lado y lado, en ningún caso menor de cincuenta (50.00) metros medidos a partir del borde del cauce.
- b. Quebradas Tenería (Chamicito), La Granja, Palmarcito y Arenales en la zona urbana y todas las quebradas urbanas y rurales y demás arroyos que presenten corriente de agua permanente o por temporadas, una franja de protección a lado y lado mínimo de treinta (30) metros, medidos a partir del borde del cauce.
- c. Lagunas, humedales y demás depósitos naturales de agua, se les respetará una franja de protección, mínimo de treinta (30) metros, medidos a partir del borde del lecho.

ARTICULO 68. CAUCE NATURAL. Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente, al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen así:

- a. Lecho. Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efecto de las lluvias.
- b. Playa fluvial o ribera. Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las aguas bajas y aquella donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTÍCULO 69. REGLAS ESPECIALES PARA LAS ÁREAS PROTEGIDAS. El manejo y utilización de las áreas de protección de los recursos hídricos se regirán por las siguientes reglas:

- a. En estas zonas no se permitirá la explotación de actividades extractivas a nivel industrial o que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función.
- b. Estas zonas no podrán ser subdivididas o segregadas de los inmuebles a los cuales pertenece, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
- c. Estas zonas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.
- d. Estas zonas que se encuentran dentro de las zonas suburbanas no podrán ser incorporadas como nuevas zonas urbanas, salvo que se provean en su

totalidad como zonas verdes en áreas de cesión de proyectos de parcelación.

- e. Las zonas de las riberas de los ríos, cauces de agua deberán conservarse libres de construcciones; las que existan deben erradicarse y/o reubicarse; no pueden utilizarse como parqueaderos ni pavimentarse, su acceso será libre, se dedicarán para la ornamentación con jardines, para el esparcimiento pasivo de los ciudadanos.
- f. Las zonas de protección de los cursos de agua no podrán ser encerradas en forma que se prive a la ciudadanía del disfrute visual de las áreas verdes.

ARTÍCULO 70. Se consideran áreas de reserva aquellas que poseen especies vegetales, que por su carácter, tradición, condición formal o botánica e imagen deben conservarse y preservarse evitando cualquier intervención que las deteriore físicamente.

ARTÍCULO 71. Queda prohibida toda mutilación y tala de los árboles existentes en el área urbana del municipio, zonas verdes públicas y privadas, áreas urbana y suburbana de los corregimientos, zonas de protección de los cauces de agua o de terrenos erosionables.

En áreas de uso público, sólo la Secretaría de Planeación Municipal está autorizada para proceder en este sentido, siempre que se justifique la medida.

En áreas de uso privado, los propietarios requieren permiso de la Secretaría de Planeación y de la autoridad ambiental del municipio.

Los infractores se harán acreedores a las sanciones de Policía.

ARTÍCULO 72. Las áreas localizadas dentro del perímetro urbano y suburbano de Belén de Umbria, así como dentro del área poblada de los corregimientos, que por sus características sean inestables, inundables o que presenten una pendiente superior al 40% no podrán ser consideradas como áreas útiles para ser ocupadas por edificaciones de ningún tipo.

Estas áreas deberán conservarse arborizadas o empedradas, según el caso, para controlar deslizamientos, erosión, aguas torrenciales y pantanos insalubres.

ARTÍCULO 73. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. El suelo rural del municipio de Belén de Umbria se clasifica en las siguientes zonas: de manejo especial, de producción agrícola, pecuaria, forestal, minera.

ARTÍCULO 74. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se declaran como áreas de manejo especial las siguientes: Parque Municipal Santa Emilia, Alto de Piñales,

Valle de Umbria, las franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas; las zonas de amenazas y riesgos y los corredores paisajísticos y ambientales.

ARTÍCULO 75. USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. En las áreas de manejo especial se tendrán los siguientes usos del suelo:

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO
Parque Municipal Santa Emilia (Cuchilla del San Juan)	Conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección	Turismo ecológico, investigación, educación ambiental. Construcción de casetas para la prestación de estos servicios	Cualquier otro uso
Alto de Piñales	Bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales. Densidad de cultivo de árboles no menor a 100 árboles por ha. con especies nativas y exóticas	Turismo ecológico, educación ambiental, vivienda rural dispersa, loteos no menores a 5 ha. , equipamientos colectivos de escala local	Implantación de vivienda concentrada; infraestructura y equipamientos de escala regional; actividades productivas incompatibles con el uso principal; ganadería intensiva
Valle de Umría	Cultivos silvo pastoriles, cultivos densos y semilímpios	Turístico y forestal; agricultura mecanizada; ganadería; agroindustria; infraestructura y equipamientos de escala regional (turísticos, servicios e industriales); generación de energía	Actividades industriales y de transformación altamente contaminantes de la atmósfera; del suelo y de las aguas
Franjas de protección de corrientes de agua y bocatomas y nacimientos	Bosque protector	Prácticas silvo forestales	Todos los demás
Corredores paisajísticos ambientales y	Turismo ecológico, actividades silvo forestales	Infraestructura y equipamientos de pequeña escala para el turismo (miradores, casetas de protección, ventas de comestible, surtidores de agua)	Todos los demás

ARTÍCULO 76. USOS DEL SUELO EN LA ZONA AGRÍCOLA. En esta zona se permite la ganadería de tipo extensivo o semi destabulado con pastos mejorados y cargas adecuadas (1-7 animales por hectárea), se pueden generar proyectos piscícolas que cumplan con las normas ambientales

En la zona agrícola mecanizada intensiva, competitiva y productiva (zona 5) se permiten cultivos transitorios como el sorgo, la soya y el maíz; sistemas silvo pastoriles y agroforestales; cítricos, yuca, papaya, plátano y agroindustria para la producción de concentrados.

La zona de producción agrícola no mecanizada (zona 6) se permite las instalaciones de infraestructura necesaria para el desarrollo de las cadenas productivas del café y el plátano; cien árboles por hectárea como mínimo, utilizando especies forrajeras de cobertura alta; se podrá complementar con prácticas agro silvo pastoriles y cultivos de caña panelera. Así mismo la implantación de actividades productivas intensivas pecuarias con infraestructura (avicultura, porcicultura) y explotaciones piscícolas.

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

ARTÍCULO 77. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA. En estas áreas se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección.

ARTÍCULO 78. USOS EN LA ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA. En esta zona se deben conservar los relictos de bosque existentes y especies afines (bambú, guaduilla y caña brava); el uso recomendable es bosque protector, protector productor y sistemas agroforestales.

ARTÍCULO 79. USOS EN LA ZONA AGRÍCOLA NO MECANIZADA Y SILVO PASTORIL. En estas áreas que se convierten en una alternativa para lograr una producción mejorada y sostenible se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos de uso:

- Los diferentes cultivos y pastos se deben establecer bajo cubiertas de árboles.
- Se sugiere que esta zona sea aprovechada mediante la implementación de modelos agroforestales.
- Restringir todo tipo de cultivo limpio, denso y potreros con alto grado de tecnificación y que no admitan cubiertas arbóreas, especialmente terrenos con pendientes fuertes.

- Sólo se deben admitir algunas prácticas de cultivos tradicionales en lugares planos o que presenten muy poca pendiente.
- Se deberán conservar los nacimientos y cauces de aguas existentes, permitiendo el desarrollo de bosques naturales en su radio de influencia.
- En los bosques naturales existentes no se podrán realizar aprovechamientos forestales con fines comerciales, sólo entresacas selectivas.
- Se recomienda establecer huertos leñeros familiares con especies apropiadas para esta actividad.
- Esta zona por coincidir con microcuencas de abastecimiento de agua rural debe ser consideradas como zonas de recuperación hídrica respecto a la calidad del agua, se debe fomentar e implementar el beneficio ecológico del café.
- Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las micro cuencas con cobertura vegetal natural.
- Se permiten cultivos semilimpios, densos y arreglos agroforestales; no se permiten prácticas de carácter intensivo. Por lo tanto, los sistemas productivos deben contemplar la implementación de:
 - Barreras vivas.
 - Estructuras atrapa sedimentos en materiales biodegradables.
 - Aplicación de abonos verdes.
 - Abonos orgánicos, utilizando los residuos de origen orgánico que se obtienen en la finca, mediante técnicas como el compostaje, el lombricompost, el baiyodo, el bokashi, los cuales permiten manejar de una manera más eficiente, estos residuos, que de otra forma, serían menos útiles y difíciles de manejar.
 - Disminución de la aplicación de agroquímicos.
 - Establecimiento de coberturas arbóreas para la protección de fuentes de agua.
 - Bosques dendroenergéticos.
 - Bancos proteicos.
 - Hacer un manejo ecológico de cultivos (agricultura orgánica), utilizando prácticas como la alelopatía, la rotación y asociación de cultivos, control biológico de plagas y enfermedades.

ARTÍCULO 80. USOS DEL SUELO EN LA ZONA MINERA. La explotación minera se desarrollará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

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

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

ARTÍCULO 81. NORMAS PARA LA PARCELACIÓN RURAL. Las parcelaciones destinadas a vivienda campestre además de tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, tendrán en cuenta las siguientes normas;

- ♦ Priorizar la nueva vivienda rural dentro de los perímetros urbanos de los corregimientos que se definan en el corto plazo.
- ♦ La densidad de vivienda en las zonas urbanas de los corregimientos responderá a criterios de la oferta ambiental (recurso hídrico, contaminación de aguas no contaminadas, y disponibilidad de suelos sin amenaza mitigable).
- ♦ Las parcelaciones campestres que no son de vivienda de interés social en las zonas del Valle de Umbria y de Santa Emilia tendrán la siguiente normatividad especial para evitar el deterioro del medio ambiente y del paisaje:

- Toda vivienda deberá tener el vertimiento de las aguas residuales a una red de alcantarillado aprobada por las Empresas Municipales de Servicios Públicos o verter esas aguas a pozos sépticos cuya construcción estará definido por criterios técnicos de la autoridad ambiental y la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.
- No se permitirán viviendas que conlleven la tala de relictos boscosos (guaduales, bambú, guaduilla, caña brava) salvo que se presente una propuesta de compensación con la autoridad ambiental.
- Toda vivienda deberá diseñar un sistema de disposición final de residuos sólidos cuando no esté cubierta por las rutas establecidas por las Empresas Públicas Municipales.
- Toda vivienda deberá ceñirse en las normas de construcción a lo establecido en los códigos sismo resistente y en ningún caso podrán construirse en zonas de alto riesgo por inundaciones o geomorfológico.

PARÁGRAFO. Solo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones y parcelaciones, en terrenos que cumplan con las siguientes características:

- a) Que se localicen en las áreas de actividad donde el uso del suelo lo permita.
- b) Que garanticen condiciones de firmeza y estabilidad del terreno.
- c) Que no se encuentren en zonas inundables o de alto riesgo de crecientes.
- d) Que no se encuentren localizadas antes de la bocatoma o planta de bombeo del acueducto.
- e) Que se encuentren por debajo de la cota de los tanques de depósito del acueducto y que puedan dotarse de redes de agua potable.
- f) Que se encuentren por encima del nivel de las redes públicas principales de alcantarillado y que puedan dotarse de este servicio.
- g) Que puedan dotarse de redes de energía eléctrica, gas y teléfonos, interconectándose con las redes públicas de estos servicios.
- h) Que no se encuentren dentro del área de seguridad de plantas de abastecimiento de combustibles
- i) Que presenten posibilidades de empalme con el sistema vial del Municipio.
- j) Que no estén ubicados en sitios próximos a industrias que generen altos grados de contaminación.
- k) Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el terreno.

TERCERA PARTE COMPONENTE URBANO

ARTÍCULO 82. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio de la cabecera municipal del Municipio de Belén de Umbría se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana. El suelo urbano se zonifica de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente.

ARTÍCULO 83. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Plan de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se define como área de consolidación urbanística prioritaria.

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

ARTÍCULO 84. PERÍMETRO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal de Belén de Umbría se encuentra delimitado como se establece a continuación: :

Partiendo del sitio de confluencia de la carretera a Taparcal con la quebrada La Granja, subiendo por la orilla noreste de la vía que conduce a la zona urbana de Belén de Umbría, siguiendo la parte posterior del cementerio hasta encontrar la vía que conduce al barrio Buenos Aires; de aquí por el camino que atraviesa la finca La Ermita hasta el cruce de la calle quinta con la carrera quinta, siguiendo la proyección de la carrera quinta con sentido norte hasta el cruce de esta con la proyección de la calle siete. De aquí, con sentido occidente, hasta encontrar la parte posterior de los predios localizados sobre la carrera sexta y por esta vía con sentido norte siguiendo siempre el interior de los inmuebles hasta llegar a la calle ocho. Bajando por la calle ocho por el interior de los inmuebles y con dirección noroeste hasta encontrar la carrera séptima y por esta en sentido norte hasta la calle nueve por la que se gira hacia el oriente bordeando el Barrio Los Umbras hasta la proyección de la carrera quinta por la que se sigue con sentido

norte, siempre bordeando el barrio Los Umbras hasta llegar a la confluencia de las aguas de las quebradas Arenales y Santa Rosa; por esta, aguas arriba, hasta el punto de encuentro con el inmueble de Pastor Ortiz de donde se gira con sentido norte cruzando la vía que conduce a la vereda Cantamonos y desde aquí se baja por un dren (finca de José Domingo Tobón) hasta llegar a la quebrada que sirve de lindero a la finca de Julián Gil Bolívar y por esta aguas abajo siempre por el mismo lindero hasta encontrar la vía que de Belén de Umbría conduce a Mistrató. Por esta vía y por la margen oriental se continúa con sentido norte hasta el cruce de la vía con la quebrada Tenería (Chamicito).

Norte:

Desde el cruce de la vía a Mistrató con la quebrada Tenería (Chamicito) y por esta, aguas abajo hasta el Barrio Las Gaviotas.

Occidente:

Desde el Barrio Las Gaviotas siguiendo el curso de la Quebrada Tenería (Chamicito) aguas abajo hasta el sitio de encuentro con la quebrada Palmarcito.

Sur:

Por la quebrada Palmarcito aguas arriba hasta el lugar donde la quebrada cruza la vía que de Belén de Umbría conduce a Remolinos. Por esta vía se sigue con sentido sur y por la margen occidental hasta encontrar el camino de acceso al Asilo de Ancianos. Por este camino y por la margen oriental se sigue hasta llegar al frente del Hogar del Anciano donde converge el lindero de las propiedades de los señores Oriol Ortiz y Gilberto Duque. Se sigue el lindero hasta caer a las aguas de la quebrada La Granja y por esta, aguas arriba hasta llegar el lugar donde la quebrada cruza la vía que conduce a Taparcal, sitio de partida.

ARTÍCULO 85. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. El suelo de expansión urbana de Belén de Umbría está constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la población de la cabecera municipal y a la posibilidad de dotación con infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo.

El suelo de expansión podrá ser desarrollado en forma concertada a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para ello mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo procedimiento estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

La zona de expansión urbana está delimitada en la siguiente forma:

Un primer lote de terreno delimitado así:

Por el norte: con la Quebrada Palmarcito

Por el oriente: con la carrera 3

Por el sur: con la Quebrada La Granja

Por el occidente: con la vía a Remolinos y el camino al Hogar del Anciano

Un segundo lote de terreno delimitado así:

Por el norte: con los barrios Centenario y Mocatán

Por el oriente: por el lindero de la finca propiedad de Rafael Betancur

Por el sur: con la Quebrada Palmarcito

Por el occidente: con la Quebrada Tenería (Chamicito)

CAPÍTULO VIII

SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 86. Áreas viales son las destinadas al desplazamiento de vehículos y peatones y el equipamiento adicional para su buen funcionamiento (paraderos, estacionamientos, área de aislamientos, etc.).

Su uso general en general es público y su uso privado o restringido no les quita su condición de espacio público.

ARTÍCULO 87. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: eje vial estructurante, eje vial secundario, eje vial local y vía peatonal.

ARTÍCULO 88. EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e ínter departamentales. Está definido en la siguiente forma:

La vía que llega de Remolinos y continúa hacia Mistrató y empalma en la carrera 10 con calle 3 con la vía que proviene de La Isla. La vía de Remolinos penetra por el sector sur por la denominada Calle de Apía hasta llegar a la calle tercera con carrera 10 (parte sur de la Escuela Santander), gira hasta la carrera once, de aquí

a la calle cuarta (sector de Gato Negro) hasta llegar a la plaza de Bolívar (calles 5 y 6) por el sector occidental. Continúa por la misma carrera once frente al Comando de Policía hasta la esquina de la Galería (calle 7) en dirección sur norte. De aquí, gira por la calle séptima hasta el sector de Trocaderos (carrera 10) donde gira para continuar a lo largo de la Avenida Umbría (El Carretero) hasta el Parque Fundadores (frente a El Volga) para virar frente al Cuartel de Bomberos y nuevamente en sentido sur norte continuar por la vía que lleva a Puente Umbría y Mistrató desde la Puerta del Sol.

Este mismo recorrido se hace a la inversa hasta el sector de Trocadero (calle 7 con carrera 10) donde gira hacia el parque principal en sentido norte sur continuando por la carrera 10 hasta la Escuela Santander donde se bifurca en el sitio denominado El Muro (donde se inicia la transversal 3 A): aquí una vía baja a la calle 3 para continuar por la Calle de Apía hasta llegar a Remolinos. La otra vía gira por la transversal 3 A (de un solo sentido) hasta la carrera 8 con calle 3 y por esta en dirección occidente - oriente pasando por el sitio denominado Santa Marta, continúa hasta el Cementerio, vía Taparcal, La Isla.

A la inversa, provenientes de Taparcal, La Isla esta vía tiene doble dirección a lo largo de la calle 3 hasta la carrera 8 donde adopta un solo sentido oriente occidente hasta llegar a la carrera 10 (sur de la escuela Santander), donde converge con la vía proveniente de Remolinos (calle de Apía).

Ambas vías conectan con la Troncal de Occidente que paralela al Río Risaralda comunica a Medellín y la Costa Atlántica, en el sentido norte, y con La Virginia y Pereira en el sentido sur.

De la vía Belén de Umbría- Remolinos (en el sector Mateguadua) se desprenden las carreteras a los municipios de Apía y Viterbo; mientras que de la vía a Mistrató se desprenden las que comunican con Guática y Anserma (en el sector de Puente Umbría).

ARTÍCULO 89. EJE VIAL SECUNDARIO. Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; puede soportar tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo. Está definido de la siguiente forma: Avenida Arenales, carrera 15 entre calles 7 y 11, calle 7 de carrera 15 a carrera 12; carrera 9 de calle 4 a calle 9 A, acceso al Barrio Los Umbras.

ARTÍCULO 90. VÍAS LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 91. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones,

según su tipo:

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA
Primaria	Eje vial estructurante: Andén 1.50 m.; zona verde 1.50 m.; calzada 6.40 m.; zona verde 1.50 m.; andén 1.50 m..
Secundaria	Eje vial secundario: Andén 1.50 m.; zona verde 1.20 m.; calzada 6.00 m.; zona verde 1.20 m.; andén 1.50 m
Terciaria	Vía local: andén 1.00 m., zona verde 1.50 m., calzada 6.00 m. andén 1.00 m., zona verde 1.50 m

ARTÍCULO 92. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas y de expansión urbana deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las existentes y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 93. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública registrada a nombre del municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

ARTÍCULO 94. La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 95. VÍAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

ARTÍCULO 96. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VÍAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

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

ARTICULO 97. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación, incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

ARTICULO 98. Cuando el diseño de la urbanización parcelación o, construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, éstas deberán adecuarse y cederse gratuitamente por el urbanizador al Municipio, mediante escritura pública.

Cuando se trate de una vía de dos calzadas, deberá adecuar con asfalto o concreto la calzada aledaña al globo de terreno a desarrollar. Cuando se trate de vías de una calzada, deberá adecuar con asfalto o concreto la media calzada aledaña al globo de terreno donde se desarrolle el proyecto.

ARTICULO 99. Si el Municipio tiene proyectada la construcción de una vía en el terreno donde se desarrollará el proyecto urbanístico, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad. (Además deberá adecuar con asfalto o concreto la calzada o media calzada en la extensión aledaña al lote a desarrollar según se trate de una vía de 2 calzadas o de una calzada respectivamente) excepto los programas de autogestión y autoconstrucción.

Nota. La frase entre paréntesis fue declarada nula sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 100. Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización o parcelación sobre un globo de terreno que colinde con vías públicas ya trazadas pero no pavimentadas, (procederá a su adecuación en asfalto o concreto de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto), excepto los programas por autogestión y autoconstrucción.

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 101. El urbanizador parcelador o constructor responsable (deberá), adecuar empedrar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

Nota: La palabra entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 102. Las vías marginales de las zonas verdes, (deberán) construirse en su totalidad por el urbanizador, parcelador o constructor que desarrolle los predios colindantes a dichas áreas.

Nota: La palabra entre paréntesis fue declarada nula, sentencia 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

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

ARTICULO 104. MALLA VIAL INTERNA. Toda urbanización deberá diseñar una malla vial interna articulada con la malla vial secundaria, enmarcada dentro del Plan Vial del Municipio. Para ello el Urbanizador deberá guiarse por los criterios:

- a. Que constituya una malla vial vehicular continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- b. Que los accesos a las vías del plan vial se realicen de acuerdo con las disposiciones sobre la materia.
- c. Que cumplan con los criterios de jerarquía y de diseño estipulados en el presente acuerdo.
- d. Únicamente se permitirá conectar el desarrollo propuesto mediante vías arterias secundarias, con las vías arterias principales.

Las vías internas serán proyectadas por el urbanizador, con la aprobación de la autoridad de Planeación que verificará si respetan el Plan Vial General Municipal. Una vez aprobadas serán incorporadas al proyecto de urbanización como vías obligadas.

Las vías arterias serán diseñadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 105. Requisitos para la construcción de vías. Todo urbanizador construirá las vías ciñéndolas a las siguientes normas:

- a. En las intersecciones no se permitirá el desplazamiento de los ejes.
- b. No se permitirán intersecciones con un ángulo menor de 50%.

- c. Las vías inter-regionales y primarias urbanas requerirán espiral de empalme en sus curvas horizontales. Para las otras vías es suficiente el diseño circular.
- d. Se evitará la superposición de curvas verticales y horizontales.
- e. El diseño de la sección transversal de las vías deberá ceñirse a las descritas en este acuerdo.
- f. Los criterios de diseño geométrico de las vías tales como radio, grado, tangente, peralte, pendiente, distancias de visibilidad, de frenado, de paso, etc. deberán ceñirse a las normas del Ministerio del Transporte.
- g. Las especificaciones referentes a placa de rodamiento, base, sub-base, serán dadas por la Secretaría de Planeación del Municipio y serán incorporadas al proyecto por el Ingeniero que elabore el diseño. El Urbanizador deberá garantizar una vida útil de estas vías, por lo menos por 20 años para pavimento rígido y 5 años para pavimento flexible.
- h. La construcción de vías incluye la señalización dispuesta por el Ministerio del Transporte
- i. En urbanizaciones de desarrollo progresivo se seguirán los delineamientos generales incluidos en este acuerdo.
- j. En agrupaciones de vivienda las vías vehiculares y peatonales deben entregarse totalmente terminadas. Si no se ejecutan, se debe constituir una garantía de cumplimiento, mediante póliza de seguros por una cuantía igual al costo de las obras y con una vigencia no mayor a un (1) año.

ARTICULO 106. En las nuevas urbanizaciones que sean colindantes con áreas desarrolladas, se deberán construir las calzadas que hagan falta, pero deberá respetarse la cesión total de la vía, tratando la diferencia como espacio público.

ARTICULO 107. DENSIDAD VIAL: Toda urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar, deberá proveer vías vehiculares mínimo en proporción de 20 m² de vía vehicular por vivienda. Para determinar este índice se tomará la cesión completa entre los bordes exteriores de los andenes.

ARTICULO 108. Toda vía peatonal deberá rematar en sus dos extremos en una vía vehicular. Como alternativa única, un extremo puede rematar en una zona verde mayor de 500 m² unificados. En ningún caso la proporción entre el ancho de la vía peatonal y su longitud entre intersecciones podrá exceder la relación 1:9.

ARTICULO 109. Toda urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar que contemple la construcción de 400 o más viviendas, deberá incluir en su proyecto vial una vía arteria secundaria 2 (VA-S2) con sección de 20.80 metros, que

complete un circuito vial de acceso para transporte público, en ubicación y extensión que serán acordados con la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 110. Las vías vehiculares de una urbanización deberán conformar, salvo imposibilidad manifiesta y sin perjuicio de lo establecido en los numerales anteriores, circuitos cerrados que permitan circulación unidireccional completa hasta retorno a punto de partida. En caso de remates ciegos obligados, estos deberán contar con una zona suficiente para la inversión del vehículo.

PARAGRAFO. Además de la zona de inversión del vehículo, las vías en que por la disposición del terreno, sea factible una prolongación potencial en zona vecina no urbanizada, deberá construir calzada hasta el borde límite de la urbanización.

ARTICULO 111. Cuando un predio se halle afectado por las vías del Plan Vial y formen parte de la malla vial local; estas serán consideradas de cesión (y su construcción será obligatoria para el urbanizador de! Desarrollo.)

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 112. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Secretaría de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

ARTÍCULO 113. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO. La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

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

CAPÍTULO IX

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 114. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de

funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 115. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas

- a. Zona Central de Uso Mixto ZCUM
- b. Zona Central de Actividad Múltiple ZCAM
- c. Zona Residencial ZR
- d. Zona de Desarrollo Institucional ZDI
- e. Zona de Protección Ambiental ZPA
- f. Zona de Expansión ZE
- g. Zona de Consolidación Urbanística ZCU

ARTÍCULO 116. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS.

a. ZONA CENTRAL DE USO MIXTO –ZCUM-

Esta zona es donde se presente un uso simultáneo del uso residencial y comercial y está conformada por los siguientes sectores:

- La parte central del sector consolidado tradicional.
- Las manzanas aledañas al parque recreacional del Colegio Juan Hurtado.
- El sector consolidado de la Avenida Arenales.

b. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

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

Esta zona está comprendida entre las siguientes vías: Partiendo del norte en la calle 11 con carrera 11 y por esta en sentido sur hasta la Avenida Arenales donde gira con sentido occidente hasta la carrera 12 y desde aquí hacia el sur hasta la calle 4 y de aquí en sentido oriente hasta la carrera 11, luego por esta en sentido sur hasta la calle 3 de donde se sigue hacia el oriente hasta la carrera 10 por la que continúa en sentido norte hasta la calle 4, de aquí en sentido oriente hasta la carrera 9 por la que gira hacia el norte hasta la transversal novena continuando por la Avenida Umría hasta la calle 9 A y de aquí en sentido occidental hasta la carrera 9 por la que gira con sentido norte hasta la calle 11 y de aquí en sentido oriente hasta la carrera 11, punto de partida.

c. ZONA RESIDENCIAL

Se caracteriza porque su uso predominante es el residencial y en ella se dan otras actividades complementarias, muchas de las cuales, en la actualidad, son incompatibles por los impactos ambientales que generan sobre el espacio público y la calidad del medio ambiente urbano.

Esta zona está comprendida entre la zona central de actividad múltiple, la zona de protección ambiental, la zona de expansión urbana y la zona de consolidación urbanística prioritaria.

d. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

Esta zona corresponde al sector consolidado “salida a Mistrató”, el cual se encuentra actualmente ocupado por equipamiento del sector público.

e. ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA

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

Corresponde las márgenes de 15 metros a lado y lado en los tramos urbanos de las quebradas Tenería, Palmarcito, Arenales y La Granja; las zonas que presentan riesgos por movimientos de masa; la zona paralela a la línea que delimita el perímetro urbano en el sector oriental; el sector en el cual se localiza un dren que parte del Barrio Centenario con sentido occidental y que delimita por el sur a la Ciudadela Mocatán hasta la quebrada Tenería.

f. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Constituida por las porciones de territorio municipal destinados a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento según lo determinen los programas de ejecución.

Esta zona comprende las áreas situadas al sur entre las carreteras a La Isla (parte inferior de la carrera 3 frente al Cementerio) y a Remolinos (parte superior del camino al Asilo de Ancianos), las quebradas Palmarcito, la Granja y Tenería (Chamicito) teniendo en cuenta las respectivas zonas de protección antes planteadas.

g. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PRIORITARIA

Es la parte del suelo urbano que presenta en la actualidad un escaso grado de ordenamiento territorial derivado de su irregular forma de ocupación del suelo y

dotación y construcción de infraestructura, pero que ofrece un alto potencial urbanizable en el corto plazo.

Esta zona está delimitada así: Partiendo de la cota 1510 en el punto donde la curva de nivel corta la carretera que conduce a Puente Umría. Desde aquí y en línea recta en sentido noroeste hasta la cota 1490 lugar donde se inicia un dren y por este hasta llegar al camino antiguo a Palo Redondo, por este en sentido sur hasta donde la cota 1466 corta el camino y de aquí en línea recta por el camino más corto hasta llegar a la Quebrada Tenería. El perímetro continúa por la margen izquierda de la quebrada Tenería aguas abajo hasta llegar al sitio donde se une con el dren que recoge las aguas residuales de la Ciudadela Mocatán y 30 metros aguas debajo de la quebrada Tenería y de aquí en línea recta hasta el punto donde la cota 1440 corta el camino de la finca de Rafael Betancur y por este camino hasta encontrar la calle segunda por la que se baja a coger la carrera 13 y por esta en sentido norte hasta la calle 3 por la que se sube a la carrera 13 y por esta en dirección norte hasta la calle 4 por la que se desciende a encontrar la carrera 14 por la cual se continúa en sentido norte hasta la calle 7 por la que se desciende en sentido oriente a la carrera 15 y por esta en sentido norte hasta la calle 8 subiendo por la margen izquierda de esta con sentido oriente hasta la carrera 12 y girando por esta en sentido norte hasta la calle 9 por la que en sentido occidente se desciende hasta la carrera 13 girando de aquí en sentido norte hasta la calle 10 y por esta subiendo con sentido oriente hasta la carrera 12 y por esta en sentido norte hasta la calle 11 donde gira en sentido oriental hasta encontrar la vía que conduce a Puente Umría (carrera 9 A) y siguiendo esta vía por la margen izquierda hasta llegar a la cota 1510, punto de partida.

CAPÍTULO X

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 117. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 118. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

ARTÍCULO 119. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Para la clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se definirá de la siguiente forma:

- Categoría A: Uso institucional.

Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.

- Categoría B: Uso comercial y de servicio.
Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.
- Categoría C: Uso industrial.
Son todos los establecimientos del sector privado o público destinado a la producción o transformación de bienes de consumo.
- Categoría D: Uso residencial
Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

ARTÍCULO 120. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

A Impacto ambiental

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

B Impacto urbano

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

C Impacto social

- C1 Molestias socio-sicológicas causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 121. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

- Centro administrativo municipal o Alcaldía.

- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede del cuerpo de bomberos
- Defensa Civil
- Cárcel Municipal

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

- Educación
- Salud
- Cultura
- Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM)
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

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

ARTÍCULO 122. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Grupo 1: Comercio minorista y prestación de servicios profesionales. Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales. Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

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

ARTÍCULO 123. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL

- Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.
- Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible con restricción. Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.
- Grupo 3: Uso fabril e industrial incompatible. Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y / o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.
- Grupo 4: Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:
- Explotación de materiales de arrastre y aluviones
 - Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción
 - Explotación de minerales metálicos y no metálicos.

ARTÍCULO 124. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

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

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

ARTÍCULO 125. ÁREAS DE CESIÓN. Todo urbanizador deberá ceder a favor del municipio a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las siguientes áreas de terreno:

- a) El 12% del área bruta para vías vehiculares y peatonales
- b) El 8% del área bruta para zonas verdes y recreativas
- c) El 7% del área bruta para servicios comunitarios

Las zonas verdes marginales y de los separadores viales así como las franjas de antejardín aledañas a lo largo de las vías vehiculares y peatonales no se tendrán en cuenta para suplir el 8% de la zona verde cedida, por ser inherentes al tipo de vía que se adopte, formando parte de las mismas.

Los proyectos de urbanización de conjunto cerrado o condominio deberán ceder al municipio el 5% del área bruta del lote en zona verde por fuera de los muros o malla de cerramiento de proyecto.

ARTÍCULO 126. REQUISITOS DE LAS CESIONES:

- 1) No podrán ubicarse en terrenos inundables y con pendiente superior al 40% o inestables geológicamente.
- 2) Las zonas con pendientes superiores al 40% o que según los estudios geológicos requeridos se consideren geológicamente inestables, serán recibidas como áreas de protección ecológica.

Estas zonas se recibirán como parte del área de recreación sólo en los siguientes eventos:

- a) Para el conjunto del área de cesión se tomará un índice de validez efectivo de cuatro a uno, o sea que 4 m² de dicha zona se computarán como un metro cuadrado efectivo de área para recreación y servicios comunitarios
- b) En caso que el terreno geológicamente inestable tenga una pendiente del 40% o esa sea inferior, se recibirá con un índice de validez efectivo de dos a uno.
- c) En todo caso, el monto de compensación de dichas zonas, en su equivalencia efectiva, al total requerido de área libre exterior en el proyecto, no podrá exceder al 30% de dicho total.

- 3) Cuando una urbanización conforme parques o áreas verdes o en terrenos planos o de pendientes menores al 10% cedida en globos de terreno no inferior a mil metros cuadrados, la misma podrá computarse a razón de dos metros cuadrados efectivamente configurado.
- 4) Los aislamientos de cursos de agua serán aceptados como área libre si son tratados como parque con frente a una vía vehicular local, siempre y cuando no sean inundables.
- 5) Las áreas resultantes cedidas al Municipio quedarán adecuadas, arborizadas y emperadizadas.
- 6) Cuando las áreas de cesión sean canceladas en dinero o compensadas por zonas de terreno equivalentes ubicadas en otro sector del Municipio, deberán seguirse los trámites administrativos de rigor que garanticen su recibo efectivo por el Municipio, requisito indispensable para que se otorgue el permiso de enajenación del predio.

ARTÍCULO 127. Los planes de vivienda o barrios determinados como subnormales que se encuentren en proceso de construcción y tengan al momento de la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial planos aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal donde estén determinadas las áreas de cesión, deberán cumplir estrictamente con la ubicación y metraje estipulados en los planos.

ARTÍCULO 128. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- Tipo 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales tanto urbanas como rurales.
- Tipo 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- Tipo 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 129. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

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

Área tipo 2: En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano que se citará en artículos posteriores se indica claramente, cuál porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

- Especificaciones mínimas de las vías.
- Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.
- Planteamiento urbanístico escogido.

Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto de construcción sea superior a 10.000 m².

Área tipo 3: En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 130. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al Municipio (para obtener el permiso o licencia de construcción.)

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 131. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. - Vías arterias del sistema vial.

Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías arterias del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio. El Municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. - Vías locales del sistema vial

Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al Municipio las vías locales, así como construir y arborizar según las especificaciones técnicas que fije la Secretaría de Planeación Municipal sobre la materia.

ARTÍCULO 132. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semi peatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

PARÁGRAFO 1. La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al Municipio. Una

vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

PARÁGRAFO 2. Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

ARTÍCULO 133. RECIBO DE ÁREAS DE CESIÓN POR EL MUNICIPIO. La Secretaría de Planeación al recibir en nombre del municipio de Belén de Umbria la cesión de zonas verdes comunales y vías públicas, recibirá estas obras (sólo cuando se encuentren perfectamente terminadas), dejando constancia de ello mediante acta.

De no ser ello posible, se le exigirá al urbanizador la constitución de póliza de seguros por el valor equivalente al 10% del costo de las obras pendientes de ejecutar, que garantice el cumplimiento de esta obligación dentro de un término prudencial que no puede ser superior a un año. En caso de incumplimiento, se solicitará a la compañía de seguros el pago correspondiente, lo cual no exonera al urbanizador de dicha obligación.

Si no se acreditare el cumplimiento de estos requisitos, el Alcalde Municipal se abstendrá de suscribir la escritura de cesión de esas áreas.

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO XI

REGLAMENTO DE USOS POR ZONA

ARTÍCULO 134. ZONA CENTRAL DE USO MIXTO ZCUM, será regida por la siguiente reglamentación:

1. USOS PERMITIDOS:

Los tipos de ocupación y uso de los suelos autorizados son:

- Uso institucional: grupos 1 y 2, con restricciones, excluyendo los equipamientos que por ley deben localizarse por fuera del perímetro urbano.
- Uso comercial: grupo 1
- Uso fabril: grupo 1
- Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual, con comercio en primer piso

2. USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso de los suelos prohibidos son:

- Uso institucional: grupo 2. Sin embargo, se autorizará la permanencia o construcción de sedes sociales afines a las actividades productoras o comerciales.
- Uso comercial: grupos 2 y 3
- Uso fabril e industrial: grupos 2, 3 y 4
- Uso residencial: modalidades b, c y d.

3. ACCESO A LA RED VIAL

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía local tipo I: andenes, zonas verdes: 3 m, ancho del andén: 1.20 m, calzada: 6.0 m

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

Frente mínimo: para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 8.00 m, área mínima 90 m².

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

a. Vías locales:

- Paramentos y retiros: se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes. Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emita la Secretaría de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.
- Voladizos: autorizados bajo las siguientes condiciones:
 - a. Altura libre: 3.0 m. Mínima
 - b. Ancho máximo: 0.80 m
 - c. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado para la protección del patrimonio arquitectónico.

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

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

- Andenes: el andén deberá construirse paralelo a la calzada y estar libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente en la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 m

b. Vías arterias

Paramentos y retiros: se exigirá un retiro de 2.50 m a partir del borde del andén existente.

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

- a. Altura mínima: 2.50 m
- b. Ancho máximo: 1.20 m
- c. Longitud máximo: libre

Balcones: el balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

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

- Aislamientos posteriores: se exigirán aislamientos posteriores en las siguientes dimensiones:

ALTURA	METROS	DISTANCIA
De	0 a 3.00	3.00
De	3.00 a 6.00	4.00
De	6.00 a 9.00	4.50
De	9.00 a 12.00	5.00

- Aislamientos laterales: no se exigirán.

IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.

Los planes de vivienda y los conjuntos de edificaciones multifamiliares, representan una modalidad de uso residencial no autorizada en la zona.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Edificaciones puntuales: El índice de ocupaciones es libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el artículo sobre Normas y dimensiones mínimas para patios establecidas en este mismo acuerdo.
- Urbanizaciones o conjuntos: tipos de ocupación no autorizadas en la zona.

ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes teniendo en cuenta que para edificaciones puntuales la altura máxima es de cinco (5) pisos corrientes o 15 m.

ASPECTO EXTERIOR

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares. Sin embargo, se debe procurar respetar los elementos de la arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal se reservará el derecho de exigir la conservación de los elementos característicos de la arquitectura tradicional o en las cuadras en las cuales lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico. Estos elementos son:

- El ritmo de los vanos en fachadas
- El alero y los balcones
- Los materiales: la madera para puertas, ventanas, balcones y aleros; la teja de barro para la cubierta
- La textura lisa y los tonos claros de las fachadas
- Los colores tradicionales de los elementos de madera

GARAJES Y PARQUEADEROS

- Uso residencial: toda edificación deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 m x 4.70 m
- Uso comercial: toda edificación deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 m x 4.70 m destinado a parqueo de uso privado por cada 100 m² de área útil de venta y oficina.

TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos que prestan un servicio comercial deberán dejar libre la circulación peatonal en todo el ancho y longitud del andén de la edificación.

ARTÍCULO 135. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (Z.C.A.M.) será regida por la siguiente reglamentación;

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupos 1 y 3, excluyendo los equipamientos que por ley deben localizarse fuera del perímetro urbano.
- Uso comercial: Grupos 1, 2 y 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 1 y 2.
- Uso residencial: Vivienda unifamiliar puntual.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: Grupo 2. Sin embargo se autorizará la permanencia o construcción sedes de asociaciones afines a las actividades productoras y comerciales.
- Uso industrial: Grupos 3 y 4.
- Uso residencial: modalidades b, c y d.

3. ACCESO A LA RED VIAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por los menos una vía de tipo II.

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

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

- Frente mínimo: 6.00 m.
- Área mínima: 60.0 m².

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

a. Vías locales.

Paramentos y retiros: Se conservará el paramento tradicional siguiendo la línea de construcción de las edificaciones existentes.

Voladizos : autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.40 metros.
- a. Ancho máximo: 0.80 metros.
- b. Longitud máxima: 60 % de la longitud del frente.

Balcones:

- a. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
- b. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

b. Vías arterias.

Paramentos y retiros: Se exigirá un retiro de 2.50 metros a partir del borde del andén existente.

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

- a. Altura mínima: 2.50 metros.
- b. Ancho máximo: 1.20 metros.
- c. Longitud máxima: libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

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

- Aislamientos posteriores:

Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones.

Altura (m.)	Distancia (m.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	3.50
De 6.00 a 9.00	4.00
De 9.00 a 12.00	5.00

- Aislamientos laterales: No se exigirán.

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

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

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

Altura (m.)	A.(m..	B.(m.)
-------------	--------	--------

De 0 a 6.00	5.00	4.00
De 6.00 a 9.00	6.00	4.50
De 9.00 a 12.00	7.00	5.50

8. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.
- Edificios no contiguos: 60 %.
Las áreas no construidas por concepto de aislamiento posterior y / o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima es de 3 pisos corrientes o 9.00 metros.

10. ASPECTO EXTERIOR.

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares. Sin embargo se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional.

11. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADORES.

- Uso comercial grupo 1: En las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.70 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina.
- Uso comercial grupo 2 y uso industrial grupos 1 y 2: Además de los parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts², deben reservar una zona mínima de maniobra y parqueo al interior del lote equivalente al 10 % del área construida.

ARTÍCULO 136. ZONA RESIDENCIAL (Z.R.)

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupo 2.
- Uso comercial: Grupo 1.

- Uso industrial: Grupo 1.
Se autorizará los usos comerciales e industriales grupo 2 a lo largo de las vías arterias del sistema vial.
- Uso residencial: Bajo todas sus modalidades.

2. USOS PROHIDIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: Grupos 1 y 3.
Se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial.
- Uso comercial: Grupos 2 y 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

3. ACCESO A LA RED VÍAL.

- Uso residencial: Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía semipeatonal de calzada no menor de 3.00 m de ancho. Cuando la pendiente no lo permite, la distancia entre el acceso y una vía de tipo II no deberá ser mayor de 30 m. Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía de tipo II (ancho andén 1.20 m, ancho calzada 6 m).
- Uso comercial e industrial grupo 2: Todo establecimiento deberá tener un acceso directo a una vía de tipo I.

4. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE.

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

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

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

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

a. Vías locales.

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

Municipal.

PARÁGRAFO: El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

Voladizos:

1. Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:
 - a. Altura libre mínima: 2.40 m.
 - b. Ancho máximo: 0.60 m.
 - c. Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.
2. Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:
 - a. Altura libre mínima: 2.30 m.
 - b. Ancho máxima: 0.80 m.
 - c. Longitud máxima: libre.

Balcones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón no deberá exceder el 60% del frente del lote.

b. Vías arterias.

Paramentos y retiros: Se exigirá un retiro de 2.50 metros a partir del borde del andén existente.

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

- a. Altura mínima: 2.50 metros.
- b. Ancho máximo: 1.20 metros.
- c. Longitud: máxima libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

Cerramientos: El antejardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 m. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 1.80 mts.

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

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

Aislamientos posteriores: Se exigirá aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 m.

Aislamientos laterales: No se exigirán.

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

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

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

Altura (m.)	A. (mats)	B. (mats.)
De 0.00 a 6.00	6.00	4.50
De 6.00 a 9.00	7.00	5.50

8. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

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

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

Si el área del lote es mayor de 5.000.00 M2, se deberá ceder un área para equipamiento comunitario equivalente al 10 % del área predial.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros, y 3 pisos corrientes o 9.00 metros a lo largo de las vías arterias del plan vial.

10. ASPECTO EXTERIOR.

No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo, se debe procurar respetar los elementos de arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

11. ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS.

Toda urbanización o conjunto de vivienda unifamiliar deberá proveer garajes en la vivienda o comunales o espacios en superficie que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar que planteen estacionamientos en superficie, deberán prever una superficie de 18 m² por vivienda de los cuales 12 m² por vivienda deberán ser adecuados por estacionamiento y 6 m² deberán conservarse como área libre de reserva para el incremento futuro de vehículos u otra destinación de acuerdo con las necesidades de la comunidad y previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal. Dicha área deberá ser claramente demarcada en el proyecto de urbanización.
- b. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo y los planes de vivienda deberán proveer y adecuar 6 m² por vivienda para estacionamientos en superficie.
- c. Los establecimientos comerciales e industriales deberán reservar un área mínima de parqueo y descargue al interior del lote equivalente al 15 % del área construida.

12. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Antejardines: Por lo menos el 60 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

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

ARTÍCULO 137. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (Z.D.I.)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La zona de desarrollo Institucional corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados.

Por tal motivo, cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y

diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la Carder y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de uso del suelo autorizado son:

a. Uso institucional: Grupo 2.

Específicamente los equipamientos públicos destinados a la recreación, el deporte o la cultura.

b. Uso comercial: Grupo 1.

Únicamente los establecimientos destinados a prestar un servicio complementario a los usos institucionales anteriormente citados, a saber la distribución de alimentos y bebidas y la hotelería.

c. Uso residencial: Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados.

3 USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de uso del suelo prohibido son:

a. Uso institucional: Grupo 1 y 2.

Se autorizarán, sin embargo, los equipamientos de seguridad de cobertura local y los equipamientos de servicios públicos no contaminantes como las plantas de acueducto y energía.

b. Uso comercial: Grupo 2 y 3.

c. Uso fabril e industrial.

d. Uso residencial.

4. ACCESO A LA RED VIAL.

Será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de definir las especificaciones de cada vía en función de la importancia y uso del equipamiento a servir.

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

a. Paramento y retiros:

La definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan Vial que hace parte del presente acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del paramento estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

b. Cerramientos: El lote solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.80 m. Se permitirá la colocación de rejas hasta una altura de 2.20 m.

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

6. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto más bajo de la construcción.

7. ASPECTO EXTERIOR.

Salvo las que exija la Carder, no se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo, se deberá en lo posible respetar el carácter ambiental de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro, la madera y el ladrillo.

8. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.

Será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Para uso comercial o residencial la altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 metros, y 3 pisos corrientes o 9.00 metros a lo largo de las vías arterias del plan vial. No obstante, cuando se trate de obras de nivel institucional, la altura será la que contemple los diseños de construcción o los que la Secretaría de Planeación

Municipal considere pertinentes.

10. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Áreas de recreación comunitarias: Por lo menos el 50 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

ARTÍCULO 138. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (Z.P.A.)

1. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

La Zona de Protección Ambiental corresponde a terrenos no ocupados con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o obras de ingeniería.

Por tal motivo quedará prohibido en ella cualquier construcción y los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del Estudio de Geología Ambiental y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

2. USOS PERMITIDOS.

Se autorizará únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como parques y jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no vaya a comprometer los resultados de las acciones de protección y/o estabilización.

ARTICULO 139. REUBICACIÓN DE ACTIVIDADES. Todas las actividades existentes actualmente en las diferentes zonas establecidas en este Acuerdo y que riñen o atenten contra los usos fijados en ellos, se considerarán usos no conformes y deberán trasladarse a las áreas permitidas, estando sus propietarios obligados a reubicarse.

Las edificaciones diseñadas para cumplir actividades no conformes con los usos fijados en la respectiva zona donde se encuentran ubicadas, sólo podrá autorizarse su restauración o remodelación cuando su acondicionamiento se ajuste y respete este uso.

En caso de destrucción de una edificación en más de un 50%, sólo podrá autorizarse la construcción de una nueva edificación, cuyo uso sea compatible con el de la zona.

La Secretaría de Planeación Municipal adelantará los trámites administrativos correspondientes para ordenar el traslado de esas actividades.

Le corresponderá a la Inspección de Policía Municipal imponer las sanciones a los infractores y hacer efectivo su cumplimiento mediante la aplicación de medidas de policía, si fuere necesario.

ARTICULO 140. De conformidad con lo dispuesto en el Código Departamental de Policía no podrán establecerse corrales, ordeños, caballerizas, pesebreras, galpones, gallineros, porquerizas o similares en el área urbana de Belén de Umbria por ser estas explotaciones pecuarias incompatibles con los usos residenciales.

Quienes ejerzan esas actividades deberán trasladarlas a las áreas suburbana o rural del Municipio, tomando las medidas encaminadas a controlar la contaminación ambiental.

ARTICULO 141. CRITERIOS DE DISEÑO. Para el cumplimiento de los objetivos en el diseño de los edificios deben observarse los siguientes criterios:

- a.- Debe lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del edificio proyectado con los edificios colindantes.
- b.- Deben evitarse las culatas expuestas a menos que sean tratadas como fachadas cerradas con similares materiales a los de las fachadas principales.
 - Índice de ocupación máxima 50% del área neta del lote para vivienda y 80% del área del lote para parqueaderos en sótanos y semi-sótanos. El 50% restante de la ocupación de vivienda, será destinado a zonas de recreación exclusivamente y por tanto las terrazas resultantes de los sótanos de parqueadero, deberán ser tratadas como tal.
 - Índice de construcción 2.0 para vivienda.
 - Si el proyecto contempla zonas comerciales, estas áreas deberán estar incluidas en el 50% de ocupación, sin afectar el índice de construcción para vivienda y sin afectar el 50% de áreas libres para la vivienda.

CAPÍTULO XII

NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 142. Las Normas Técnicas de Diseño se establecen como el requisito que deben cumplir todas las edificaciones que se proyecten en la cabecera municipal del Municipio. El cumplimiento de estas normas es requisito indispensable para la obtención del Permiso o Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 143. ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PATIOS. Son los espacios exteriores no cubiertos destinados a entregar iluminación y ventilación a los espacios internos útiles de la vivienda o de cualquier edificio albergando actividad humana. Puede existir patios posteriores, laterales e interiores.

Los patios deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

A: Distancia entre paramentos opuestos con ventanas.

B : Distancia entre paramentos con ventana y muro ciego.

No. Pisos.	Altura (m.)	A (Mts.)	B. (mts)	Area. (m²)
1	3.00	3.00	2.50	7.50
2	6.00	3.50	3.00	10.50
3	9.00	4.00	3.50	14.00
4	12.00	4.50	4.00	18.00

ARTÍCULO 144. NORMAS MÍNIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION. Todos los espacios habitables y útiles destinados a salón – comedor, cocina y alcobas o cualquier otro espacio destinado a la actividad humana, tendrá vanos destinados a proporcionar iluminación natural y localizados hacia espacios exteriores aceptados legalmente como tal (ver artículo anterior).

Para los cuartos de baño se aceptará una ventilación por medio de un buitrón cuya área libre no podrá ser menor de 0.30 m², siempre y cuando no exista otra alternativa de diseño.

La superficie de los vanos o ventana de iluminación no será interior al 15 % de la superficie en planta del espacio o recinto correspondiente.

La distancia entre cualquier punto de un espacio interior habitable y el vano más cercano no podrá ser mayor de 6.00 metros.

No se deberán proyectar ventanas totalmente fijas. Por lo menos $\frac{1}{4}$ de la superficie de la ventana deberá ser movable.

ARTÍCULO 145. ALTURAS MÍNIMAS INTERIORES.

- La altura mínima interior de un espacio destinado a vivienda será de 2.30 m
- La altura mínima interior de un espacio destinado a uso público será de 2.50 m

CAPÍTULO XIII

NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS.

ARTÍCULO 146. El presente aparte sólo hace referencia a las estructuras en mampostería arriostrada, por ser el sistema más empleado en el Departamento de

Risaralda y, a la vez, ser permitidos por las construcciones de uno y dos pisos en zonas de alto riesgo sísmico, conforme a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente.

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

ARTÍCULO 147. EXCAVACIONES. Cuando la excavación se extiende bajo el nivel de los andenes o de la cimentación de edificios adyacentes, la persona o entidad responsables de la excavación deberá a sus expensas subcimentar las construcciones respectivas.

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

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

ARTÍCULO 148. FUNDACIONES.

a. Fundaciones de muros de carga.

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

Ancho: 0.60 m.
Altura: 0.40 m.

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

b. Fundaciones de muros divisorios.

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

Ancho: 0.30 m
Altura: 0.30 m.

El concreto ciclópeo debe prepararse en las siguientes proporciones:

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

c. Viga de amarre de la cimentación. Se construirá una viga contigua de amarre

de la cimentación de los muros de carga y de los muros perimetrales, con el fin de rigidizar el apoyo de la mampostería, con los siguientes requisitos:

- Dimensiones mínimas:

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

Armadura mínima:

- Cuatro varillas de 1/2 “
 - Flejes de 3/8 “ cada 0.10 m en los nudos y continua cada 0.20m.
- El concreto de la viga debe ser en proporción 1: 2: 3: o su equivalente a 3000 P.S.I.

La viga se construirá apoyada en el cimiento, si la altura del sobrecimiento es menor o igual a 4 veces su espesor.

La viga se construirá apoyada en el remate superior del sobrecimiento si la altura de este es mayor a 4 veces su espesor. En este caso la viga tendrá el ancho del sobrecimiento.

d. El sobrecimiento.

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

d. Materiales: Ladrillo o bloque de cemento, macizos.

e. Espesores mínimos:

- Igual al espesor del muro soportado, siempre y cuando la altura del sobrecimiento sea menor o igual a 4 veces el espesor del muro.
- Igual a 2 veces el espesor del muro soportando si la altura del sobrecimiento es mayor 4 veces al espesor del muro.

Si la altura del sobrecimiento es mayor de 1.50 metros, este deberá llenar los requisitos sobre columnas de amarre aplicables a los muros de carga.

La porción del sobrecimiento en contacto con el suelo deberá impermeabilizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:

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

ARTÍCULO 149. MUROS.**a. Espesor de los muros.**

Los muros de carga y los muros perimetrales tendrán un espesor mínimo de 0.15 metros.

Los muros divisorios, o sea los muros no cargueros, tendrán un espesor mínimo de 0.10 m. con vigas de amarre y columnas.

b. Longitudes, altura y confinamiento.

Los tramos no soportados por intersección con otros muros tendrán una longitud en planta no mayor de 4.0 metros.

La altura máxima de entrepisos no excederá de 3.00 metros.

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

- El área total de aberturas no debe ser mayor del 35 % del área del muro comprendido entre amarres horizontales y verticales.
- La suma de las longitudes horizontales de las aberturas entre amarres verticales del muro no debe ser mayor de la mitad de la distancia entre los mismos amarres.
- La distancia horizontal entre el borde de una abertura y la esquina del muro debe ser más de una cuarta parte de la altura de la abertura.
- La separación horizontal entre aberturas debe ser mayor que la mitad de la menor altura de las aberturas, pero no menor de 50 cms.
- La separación vertical entre aberturas debe ser mayor que la mitad del ancho de la abertura mayor pero no menor de 50 cms.

c. Pega de ladrillos o bloques.

Las hiladas deberán conservarse perfectamente horizontales.

El mortero de pega deberá tener una proporción mínima de 1: 3.

La intersección de muros se efectuará trabando las piezas.

Las juntas de mortero deberán tener 1,5 cms, aproximadamente.

La traba en la intersección de muros debe hacerse en lo posible, en ángulo recto.

d. Dinteles en vanos de puertas y ventanas.

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

El dintel tendrá las siguientes características:

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

ARTÍCULO 150. ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.

a. Vigas de amarre.

Se construirán vigas de amarre en los siguientes sitios:

- A la altura del entrepiso en edificaciones de dos pisos, puede ir en embebida en la losa.
- En el remate de los muros de carga del primer piso, para apoyar le entrepiso.
- En el remate de todos los muros del segundo piso (o del primer piso cuando la construcción es de un piso) para apoyar la estructura del techo.
- A mitad de la altura del tramo del muro si su altura excede 3.00 metros.
- De culata en la parte superior de los muros que estén por encima de la viga de cubierta.

Estas vigas de amarre deberán llenar los siguientes requisitos:

Materiales:

- Concreto: 1: 2:3 equivalente a 3000 PSI.
- Armadura mínima: 4 varillas de 1/2 " en toda la longitud.
- Flejes: 3/8 " cada 0.10 m. cerca de los nudos y continua cada 0.20 m.

Dimensiones mínimas:

- Ancho: espesor del muro.
- Altura: 0.20 m.

Las vigas de amarre deben configurar un anillo cerrado sobre los muros

perimetrales, sean o no de carga.

Las armaduras de vigas que se interceptan deberán traslaparse una en la otra con una longitud mínima de 0.40 m. incluyendo un gancho a 90° de 0.10 m.

b. Columnas de amarre.

Se construirán columnas de amarre en los siguientes sitios:

- En todas las intersecciones de muros de carga y / o transversales.
- A la mitad de la longitud del muro, a una separación tal que este no exceda los límites de 20 veces el espesor del muro de carga de o 25 veces el espesor del muro transversal.

Las columnas de amarre deben llenar los siguientes requisitos:

Materiales :

- Concreto: 1: 2: 3. equivalente a 3000 PSI
- Armadura mínima: 4 varillas de ½ " en toda su longitud.
- Flejes: 3/8 " cada 0.10 m. Cerca de los nudos y continua cada .15 m.

Dimensiones mínimas:

- Paralela al muro: 0.30 m
- Perpendiculares al muro: Espesor del muro.

Se construirán desde la viga de amarre de cimentación y hasta la viga de amarre del remate superior del muro del segundo piso.

La armadura deberá anclarse en la parte inferior de la cimentación y en la viga de amarre superior, así como con las vigas intermedias con las cuales se intersecta.

En los extremos los anclajes se harán con ganchos de 0.30 m a 90° .

El concreto de las columnas de amarre se vaciará después de contruidos los tramos de muros contiguos y cuyo borde vertical de contacto con la columna deberá configurarse dentado con salientes y entrantes.

ARTÍCULO 151. PISOS. Inicialmente se construye un relleno de tierra compactada de un espesor de 0.10 metros. Se impermeabiliza este relleno en toda el área con polietileno y luego, a nivel de sobrecimiento se construye una placa de concreto 1: 2: 3: de 9 cms de espesor.

ARTÍCULO 152. ENTREPIOS. Podrán construirse en madera, prefabricados de

concreto o concreto reforzado vaciado en sitio.

a. Entrepisos de madera.

Se construirán apoyados sobre la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los siguientes requisitos mínimos.

Dar arriostramiento perpendicular a las vigas con una separación mínima de un metro.

Anclar las vigas de madera a la viga de amarre.

Las maderas deberán ser inmunizadas.

b. Entrepisos en concreto.

Este tipo de entrepiso debe ser calculado y supervisado en construcción por un ingeniero civil.

Los entrepisos de prefabricados de concreto o de concreto reforzado vaciado en sitio se construirán monolíticamente con la viga de amarre de los muros de carga del primer piso, atendiendo los requisitos mínimos siguientes:

- Luz máxima entre apoyados: 4.00 m.
- Requisitos de diseño y construcción: de acuerdo con un plano detallado firmado por un Ingeniero Civil y aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 153. TECHOS. La estructura del soporte de la cubierta deberá conformar un sistema estable con base en cerchas homogéneas y fuertes de guadua, madera o metálicas, ancladas a la viga de amarre que les sirve de apoyo y arriostradas entre ellas para resistir la tendencia al volcamiento que él producirá un temblor en dirección perpendicular a su plano.

En todo caso deben evitarse la construcción de cubiertas planas o terrazas en concreto.

CAPÍTULO XIV

NORMAS MINÍMAS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

ARTÍCULO 154. Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones ubicadas en el perímetro urbano deben cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 1500 o Código Colombiano de Fontanería.

Se reproducen a continuación las disposiciones y requisitos más generales.

ARTÍCULO 155. Todas las edificaciones destinadas a vivienda, a centros educativos, a oficinas, a fabricas, etc., deberán estar dotadas de un sistema de suministro de agua potable que no ofrezcan peligro de contaminación y de un sistema de evacuación de las aguas usadas, con pendientes y diámetros adecuados.

ARTÍCULO 156. DISTRIBUCIÓN Y SUMINISTRO DE AGUA. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de suministro público de agua, debe estar obligatoriamente conectada al mismo, en el mismo en el plazo y en las condiciones que señale la entidad del servicio.

ARTÍCULO 157. Cuando no exista sistema de suministro público de agua, o cuando este no se encuentre en condiciones de prestar un servicio adecuado ya sea en calidad o en cantidad, se permitirá el uso de un abastecimiento privado de agua a condición de que la fuente y el sistema de potabilización que se vayan a utilizar sean satisfactorios a juicio de la autoridad sanitaria.

ARTÍCULO 158. De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1594 de 1984, es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda, CARDER, la entidad encargada de expedir la correspondiente concesión de aguas.

ARTÍCULO 159. Cuando las tuberías de distribución de agua potable vayan enterradas, deberán alejarse hasta donde más se pueda de la tubería de desagüe de aguas negras. Por ningún motivo esta distancia será inferior a un metro, medida horizontalmente, ni inferior a 25 cms. por encima de la tubería de desagüe. Cuando las tuberías de distribución de agua potable crucen una tubería de desagüe deberán colocarse siempre por encima de ésta y a una distancia vertical no menos de 25 cms.

ARTÍCULO 160. Las tuberías se instalarán en forma tal que no debiliten la resistencia de los elementos estructurales y que se cumpla con las disposiciones del subcapítulo C. 63 del Código Colombiano de Construcciones Sismo- resistentes, Decreto 1400 de 1984.

ARTÍCULO 161. SISTEMA DE DESAGÜE. Toda edificación ubicada dentro de un área servida por un sistema de alcantarillado público debe estar obligatoriamente conectada al menos en el plazo y en las condiciones que señale la entidad encargada del servicio.

ARTÍCULO 162. Cuando no exista sistema de alcantarillado público, se permitirá utilizar soluciones locales, previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 163. Los desagües finales se colocarán en línea recta. Los cambios de dirección o de pendiente se harán por medio de cajas de inspección. Los desagües finales no podrán quedar a menos de un metro de distancia de los muros del edificio

y de los linderos del terreno.

ARTÍCULO 164. Cuando un desagüe final cruce la tubería de agua potable, esta pasará por encima a una distancia no inferior de 10 cms, entre la parte inferior de la tubería de agua y la superficie del desagüe final.

ARTÍCULO 165. Los empalmes del desagüe final y de los ramales de desagüe se harán a un ángulo no mayor de 45°.

ARTÍCULO 166. La pendiente de los ramales de desagüe será uniforme y no menor de 1%. Cuando su diámetro sea igual o menor a 7.62 cms (3"), la pendiente mínima de estos será de 2 %.

ARTÍCULO 167. Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

ARTÍCULO 168. El descole al alcantarillado público debe hacerse bajo las siguientes condiciones:

- a. La conexión se hará en forma de YE, en dirección de la corriente, cuando el diámetro del colector sea menor de 45 cm. En caso de ser mayor, podrá hacerse a 90°.
- b. La junta se sellará con mortero de buena calidad y en forma que quede completamente estancada.
- c. La pendiente del tubo que se va a conectar estará comprendida entre el 1 % y el 10 %.
- d. El tubo de desagüe que se va a conectar al alcantarillado público atravesará la cerca con una profundidad no menor de 80 cms.
- e. El diámetro mínimo de la conexión al colector de será de 15 cm (6").

ARTÍCULO 169. No se procederá al relleno de las zanjas mientras las tuberías no hayan sido inspeccionadas y sometidas, con resultados satisfactorios, a las pruebas correspondientes.

ARTÍCULO 170. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.

- a. Donde existen alcantarillados públicos separados para aguas negras y para aguas lluvias, el desagüe de aguas lluvias deberá ir a la calzada para que éstas sean recolectadas por los sumideros y llevadas al alcantarillado de aguas lluvias.
- b. Si no existe alcantarillado separado, las aguas lluvias se llevarán a la calzada y se dejarán correr por las cunetas.
- c. Si el alcantarillado público es combinado, se unirán los desagües en la última cámara de inspección del edificio y se conectarán a la red de alcantarillado público.
- d. En todos los casos se instalarán siempre en las edificaciones dos sistemas de desagüe independientes así: uno para aguas negras o servidas y otro para aquellas lluvias.

ARTÍCULO 171. APARATOS DE FONTANERÍA. El número y tipo de aparatos que deberán ser instalados en los baños, cuartos de aseo, cocinas y otras dependencias de un edificio o local, serán proporcionados al número de personas servidas y según el uso a que se les destina, de acuerdo con lo que se establece a continuación.

a. Vivienda:

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

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

b. Oficinas y locales para comercio:

En cada local con área de hasta 60 m² se dispondrá de por lo menos, un cuarto dotado de sanitario y lavamanos.

En locales con área mayor de 60 m², se dispondrá de cuartos separados para hombres y mujeres de acuerdo con el Título III, Norma ICONTEC 1500.

c. Restaurantes, cafeterías, bares, fuentes de soda y similares.

Los locales con capacidad para no más de 15 personas, tendrán como mínimo un cuarto de aseo dotado de un sanitario y de un lavamanos. Cuando la capacidad sobrepase de 15 personas, dispondrán de cuartos

separados para hombre y mujeres, de acuerdo al Título III de la norma ICONTEC 1500.

ARTÍCULO 172. Normas generales para la instalación de los aparatos de fontanería.

- a. Todo aparato de fontanería llevará su correspondiente sifón con sello de agua.
- b. Los aparatos de fontanería deberán instalarse en ambientes adecuadamente ventilados. Se prevendrán los espacios mínimos necesarios para su correcto uso, limpieza, reparación e inspección.
- c. En los locales de aseo para uso público, los sanitarios deberán instalarse en espacios cerrados de carácter privado.

ARTÍCULO 173. INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Todas las instalaciones eléctricas tanto domiciliarias como industriales y comerciales para edificaciones, deben cumplir con los requisitos establecidos por la CHEC o la entidad que la sustituya o cumpla sus veces.

ARTÍCULO 174. Las instalaciones eléctricas domiciliarias deberán cumplir con las disposiciones de la norma ICONTEC 950.

ARTÍCULO 175. La ejecución de las acometidas, los materiales requeridos y los gastos de mantenimiento correrán por cuenta del interesado, del propietario del inmueble o del consumidor.

La conexión al sistema de distribución primaria será efectuada por la CHEC o la entidad que haga sus veces, a cuenta del interesado.

ARTÍCULO 176. Todo edificio deberá contar con un interruptor general de protección, además de fusibles generales especificados de acuerdo con la carga total calculada para el edificio.

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

CUARTA PARTE

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y SANCIONES

CAPÍTULO XV

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES PUNTUALES.

ARTÍCULO 177. A partir de la fecha de expedición del presente acuerdo toda persona natural o jurídica que pretenda adelantar un proyecto de construcción nueva o de reforma mayor localizado dentro del perímetro urbano, deberá presentar una solicitud de Permiso de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 178. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 179. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- Licencia de construcción: es un acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las zonas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.
- Permiso de Construcción: Se considera permiso de construcción la autorización legal expedida por autoridad competente para ejecutar cualquier construcción una vez cumplidos los requisitos establecidos.
- Edificación Puntual: Es una construcción conformada por un solo elemento arquitectónico e implantada en un lote independiente.
- Reforma Mayor: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando uno o varios de los siguientes parámetros: Densidad, área, uso y sistema estructural; siempre que el área de reforma sea mayor de 50.00 m².
- Concepto de Localización: Es la verificación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o de la autoridad competente que la localización y el uso del proyecto cumplen con las normas del presente reglamento.

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

- Demarcación de Hilos y Niveles: Es la formulación de las distancias que definen la relación entre el lote, la construcción que en él pueda realizarse y la vía pública en acuerdo con las normas del reglamento y del plan Vial de la zona correspondiente.
- Certificado de Disponibilidad de Servicios Públicos: Es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto.
- Aprobación del Proyecto: Es el resultado del estudio de los planos requeridos según el tipo de construcción y en función de las normas urbanísticas de la zona respectiva y de las normas técnicas contempladas en el Título Cuarto del presente reglamento.

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 180. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 181. El permiso de construcción es el único documento que acredita la aprobación definitiva de un proyecto arquitectónico y autoriza la ejecución de la obra. Dicho permiso tendrá una vigencia de 2 años, plazo dentro del cual deberá el interesado iniciar la ejecución de la obra. Vencido este término, el interesado deberá solicitar la revalidación de los planos y del permiso respectivo, el cual será impartido si la reglamentación de la zona no ha tenido cambios y luego de liquidar el faltante de los impuestos de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento de la revalidación.

ARTÍCULO 182. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 183. En la tramitación de los proyectos, las edificaciones se dividirán en tres tipos en función del área construida y de la altura:

- Tipo I: Edificación de un piso con área construida menor de 80.00 m².
- Tipo II: Edificación de un piso con área construida mayor de 80.00 m² y / o edificación de 2 pisos.
- Tipo III: Edificación de tres pisos y más.

PARÁGRAFO: Para clasificar las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente significativa, se tomará en consideración la altura total de la construcción a partir del punto más bajo de la misma.

ARTÍCULO 184. PLANOS ARQUITECTÓNICOS. Los planos arquitectónicos comprenden los siguientes elementos:

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

PARÁGRAFO: Los planos arquitectónicos para edificaciones de tipo II y III deberán ser presentados por un arquitecto o ingeniero civil. Para las edificaciones de tipo I, los planos podrán ser presentados por un tecnólogo en construcción o un técnico constructor.

ARTÍCULO 185. PLANOS ESTRUCTURALES

- Tipo I: Planta de cimientos y detalles de vigas y columnas de amarre, presentados por ingeniero civil, tecnólogo o técnico constructor.
- Tipo II: Planta de cimientos: Planta de vigas de amarre superior y detalles de columnas y vigas de amarre, presentados por ingeniero civil, arquitecto o tecnólogo.
- Para los edificios de 2 pisos, el diseño de la placa deberá ser realizado por un ingeniero civil.
- Tipo III: Planos completos presentados por un ingeniero civil y acompañados de las memorias de cálculo.

ARTÍCULO 186. PLANOS HIDRÁULICOS Y SANITARIOS.

- Tipo I: Solamente la planta de desagües, presentada por ingeniero civil, tecnólogo o técnico constructor.
- Tipo II: Planos completos presentados por ingeniero sanitario o civil, arquitecto o tecnólogo.

Tipo III: Planos completos presentados por ingeniero sanitario o civil.

ARTÍCULO 187. PLANOS ELÉCTRICOS

Tipo I: No se exigirán planos eléctricos.

Tipo II: Planos completos presentados por ingeniero eléctrico o civil, arquitecto o tecnólogo.

Tipo III: Planos completos presentados por ingeniero eléctrico o civil.

ARTÍCULO 188. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA. Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de Geología Ambiental de la cabecera municipal de Belén de Umbria y en particular en la zonificación del mapa de aptitud y restricciones al uso urbano.

Tipo I y II: Para los proyectos localizados en zonas de categoría IA y IIA, no se exigirá estudio de suelo.

Para los proyectos localizados en zonas de categoría IB, IC y IIB, se exige el concepto técnico y visto bueno de la CARDER.

Tipo III: El estudio de suelo y el cálculo del movimiento de tierras se exigen siempre como parte integrante de los planos estructurales; además se exigirán el concepto técnico y visto bueno de la CARDER para los proyectos localizados en las zonas de categoría y IIB.

ARTÍCULO 189. Todas las planchas deberán tener rótulos uniformes y visibles que indiquen:

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

CAPÍTULO XVI

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA PROYECTOS INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES Y DE URBANIZACIONES.

ARTÍCULO 190. A partir de la fecha de expedición del presente Acuerdo toda persona natural o jurídica, así como toda entidad pública del orden nacional departamental o municipal, que pretenda adelantar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización para uso residencial, deberá presentar una solicitud de Licencia de Construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 191. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 192. Para la correcta interpretación del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones.

1. **Licencia de Construcción:** Se considera Licencia de Construcción la autorización legal expedida por la autoridad competente para ejecutar un proyecto industrial, institucional, recreacional o de urbanización, una vez cumplidas las disposiciones del presente acuerdo.
2. **Concepto de Localización:** Es el resultado de la evaluación inicial de un proyecto en relación con los usos del suelo autorizados o prohibidos en la respectiva zona.
 - ♦ Para los proyectos localizados dentro de los límites de la cabecera municipal, la evaluación se hará en función de la zonificación definida por el “Plan de Usos del Suelo”.
 - ♦ Para los proyectos localizados en la zona rural del municipio, la evaluación se hará por medio de un proceso de concertación entre las diferentes entidades involucradas.

(El concepto de localización favorable es requisito indispensable para continuar con los tramites subsiguientes.)

1. **Certificado de disponibilidad de servicios públicos:** Es la respuesta que emite la Empresa Municipal de Servicios Públicos sobre la factibilidad de conexión del proyecto a las redes existentes de energía, acueducto, alcantarillado y sistema de aseo. Si el proyecto no se puede amarrar físicamente a las redes municipales de acueducto y/o alcantarillado, se exigirá entonces el Certificado de uso y vertimiento de agua.

2. **Certificado de viabilidad ambiental:** Es la ratificación de las

autoridades competentes sobre factibilidad técnica y ambiental de desarrollar un proyecto, de acuerdo con una decisión concertada y emitida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.

Un proyecto se considera técnicamente viable cuando responde de manera satisfactoria a los siguientes parámetros de diseño, cada uno de los cuales es objeto de un certificado básico:

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

El certificado de viabilidad ambiental será, entonces, la suma de los certificados básicos que la CARDER juzgue necesarios según la complejidad del proyecto y las características del terreno.

El certificado de viabilidad Ambiental positivo es requisito indispensable para presentar el proyecto y estará acompañado de las recomendaciones de diseño relativas a cada área del mismo.

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

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 193. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. Para obtener el concepto de localización, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal o la dependencia que haga sus veces una solicitud en papel simple

incluyendo los siguientes documentos:

- a. Plano de localización a escala 1 /5000
- b. Escritura del predio.
- c. Ficha catastral.
- d. Razón social del promotor del proyecto.
- e. Uso para el cual pretende destinarse.

Dicha solicitud debe ser contestada en el término de 15 días para los proyectos localizados en la cabecera municipal y de un mes para los proyectos localizados en el área rural, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

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

ARTÍCULO 194. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- a. **Certificado de disponibilidad de energía eléctrica.** Para obtener este certificado se debe presentar la solicitud por escrito a la CHEC o a la entidad responsable que haga sus veces, (acompañado del concepto de localización favorable.)
- b. **Certificado de disponibilidad de acueducto y alcantarillado.** Este certificado debe solicitarse por escrito en la oficina de las Empresas Públicas Municipales, (acompañado del concepto de localización favorable.)

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 195. Todo urbanizador deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal un tratamiento de las aguas lluvias y de las aguas servidas, que garanticen la estabilidad a corto y largo plazo de los terrenos de la propia urbanización y de sus vecindades hasta el lugar de disposición final de dichas aguas.

ARTÍCULO 196. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO XVII

NORMAS PARA ORIENTAR EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 197. La urbanización de terrenos se sujetará a los siguientes principios:

- El manejo integral del medio ambiente se interrelaciona con los procesos de planificación económica, social y física.
- El Plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento que permite dirigir y controlar el crecimiento de los asentamientos humanos con miras al logro de una equitativa distribución de los beneficios del urbanismo.
- Las disposiciones relacionadas con el ordenamiento territorial deben incorporar el componente de prevención de desastres.
- El paisaje, por ser patrimonio común, será objeto de protección especial.
- En la planeación del crecimiento urbano se tendrá en cuenta la capacidad del municipio para garantizar la eficiente prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- La reglamentación de los usos del suelo contemplará la determinación para localizar las actividades que por su naturaleza son incompatibles con la vivienda.
- La incorporación de áreas al uso urbano trae consigo la modificación drástica del ambiente natural. En consecuencia, la comunidad tendrá derecho a participar en las decisiones que se tomen en este sentido.

ARTÍCULO 198. DEFINICIONES. Para la interpretación de lo dispuesto se invocan las definiciones contenidas en el ordenamiento jurídico vigente que se anotan a continuación:

Cauce natural. Es un bien de dominio público conformado por la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente, permanente o intermitente, al alcanzar los caudales máximos, para períodos de recurrencia de 15 años.

Zona de propiedad del Estado. Es la faja de terreno, hasta de 30 metros de ancho, paralela al cauce natural de las corrientes, que debe ser excluida de la titulación de baldíos. Tratándose de terrenos de propiedad privada, cuando por merma, desviación o desecamiento de las aguas, ocurridos por causas naturales, quedan permanentemente al descubierto todo o parte de sus cauces, los suelos que los conforman no acceden a los predios ribereños, sino que se tienen como parte de esta zona, sin exceder de 30 metros.

Zonas de restricción ambiental. Son áreas de propiedad pública o privada, en las cuales se restringen los usos por motivos ambientales. Pertenecen a esta categoría los retiros obligados del cauce de las corrientes y los terrenos que presentan

inestabilidad geológica.

ARTÍCULO 199. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística que otorga la autoridad municipal competente, se requiere contar con permiso de la Carder, según lo dispuesto en la legislación ambiental vigente. Únicamente se admitirán este tipo de solicitudes en los siguientes casos:

- La ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal.
- La construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o por el control de inundaciones.
- La instalación de redes necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 200. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces, tiene como funciones la protección de las corrientes de agua, la prevención de riesgos, la preservación del paisaje y la necesidad de conservar sendas para el mantenimiento de la flora y la fauna. Su determinación varía según las características del cauce, y se aplican de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 1245 expedida por la Carder el 31 de diciembre de 1998.

ARTÍCULO 201. ZONAS INESTABLES. Se trata de áreas con marcada inestabilidad geológica. Muestran evidencias de fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa.

La zona de restricción ambiental abarca toda la superficie afectada directa e indirectamente por el fenómeno, más una faja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a $\frac{1}{4}$ parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo recomienden.

Usos compatibles.

- Obras de estabilización.
- Bosque protector

ARTÍCULO 202. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

- No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes.
- Los cauces intermitentes podrán ser ocupados con llenos, previo permiso de la Carder. La solicitud de permiso se acompañará del diseño de las obras para la adecuación previa del sitio y para el manejo de las aguas superficiales y sub

superficiales así como de la descripción del método que se utilizará para la compactación y confinamiento del material.

- Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40% siempre y cuando sean confinados, para garantizar su estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos.

ARTÍCULO 203. USO DE LAS ÁREAS DE LLENO. El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

- En los llenos sobre cauces, se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad de lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1997.
- Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados sólo podrán destinarse a zonas verdes.
- En los llenos a media ladera no podrán construirse edificaciones sin ubicar redes vitales.

ARTÍCULO 204. DESCAPOTE. Para erradicar vegetación conformada por individuos con diámetro a la altura del pecho (1.30 m) superior a cinco centímetros, es preciso contar con autorización de la Carder. A la solicitud respectiva se adjuntará un inventario de la flora que permita identificar especies de importancia biológica, económica o social con miras a procurar la reubicación de los genomas de tales especies.

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

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

ARTÍCULO 205. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESECHOS SÓLIDOS. En las licencias urbanísticas se incluirán las obligaciones a cargo del beneficiario en relación con el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de elementos de construcción, escombros y material de excavación de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 206. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El peticionario de una

licencia de urbanismo deberá acreditar, mediante certificación de una empresa de servicios públicos domiciliarios, que dentro del término de vigencia de la licencia, el predio objeto de la misma contará con los servicios de acueducto y saneamiento básico, entendiendo este como la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos y sólidos. De lo contrario, el interesado tendrá que proponer soluciones individuales para el abastecimiento de agua, el tratamiento de las aguas residuales y el manejo de los desechos; en estos casos, se entenderá que hay disponibilidad definida de dichos servicios una vez la Carder otorgue la concesión de agua, el vertimiento y la autorización para la disposición final de residuos sólidos.

Cuando la alternativa escogida para disponer las aguas residuales tratadas es la infiltración, las densidades de vivienda se subordinarán a la capacidad de absorción del terreno, para garantizar que no se contaminará el agua subterránea. Cuando se plantee la descarga de aguas residuales tratadas en una corriente superficial, se deberá estudiar su capacidad de asimilación y caudales críticos así como los usos actuales y potenciales del recurso afectado.

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

ARTÍCULO 207. ZONAS RESIDENCIALES. El uso residencial, de igual forma que los hospitales, establecimientos educativos y similares, serán incompatibles con las actividades que puedan causar daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, como son las causantes de emisiones, ruido y olores ofensivos.

En las vías de alta circulación vehicular así como alrededor de las zonas industriales, se establecerán barreras de mitigación de ruido ambiental, con un ancho no inferior a diez metros, conformadas por especies arbustivas de follaje permanente, para minimizar su impacto sobre las áreas pobladas circunvecinas.

ARTÍCULO 208. Declarado nulo, sentencia 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 209. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 210. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 211. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 212. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 213. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 214. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 215. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 216. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 217. Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Secretaría de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTÍCULO 218. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 219. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 220. El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 221. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 222. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda, cuyos montos serán fijados por la Secretaría de Planeación Municipal. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTÍCULO 223. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 224. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 225. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 226. SISTEMA VIAL. Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- b. Los diseños de vías para las nuevas urbanizaciones se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo o al sugerido en el futuro por el Plan vial Municipal. (Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.)
- c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.

Nota: La frase entre paréntesis fue declarada nula, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO XVIII SANCIONES

ARTÍCULO 227. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 228. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 229. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 230. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 231. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 232. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 233. El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes

urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTÍCULO 234. El Alcalde o quien haga sus veces, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTÍCULO 235. El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTÍCULO 236. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTÍCULO 237. Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

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

ARTÍCULO 238. En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTÍCULO 239. Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar

a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTÍCULO 240. La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

CAPÍTULO XIV

INSTANCIAS DE GESTIÓN Y DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 241. Son instancias de gestión del Plan:

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

ARTÍCULO 242. Son instancias de participación:

- a. El Consejo Municipal de Planeación.
- b. Se crea el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual está integrado por:
 - El Personero Municipal.
 - Un representante del Concejo Municipal.
 - Un representante del Consejo Municipal de Planeación.
 - Un representante de los gremios y/o Comerciales.
 - Un representante de las ONGs.
 - Un representante de la Asociación Municipal de Juntas de Acción Comunal.
 - Un representante de la Junta Administradora del corregimiento de Taparcal.
 - Un representante de la Junta Administradora del corregimiento de Columbia.
- c. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás

mecanismos e instrumentos de participación como: la Consulta Popular, los Cabildos Abiertos, las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO XX DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 243. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 244. Toda urbanización debe estar provista por el urbanizador de la siguiente infraestructura y amoblamiento:

1. Redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos.
2. Infraestructura vial.
3. Nivelación, empedramiento, arborización y dotación de sistema de riego y de iluminación de las áreas verdes de los antejardines, andenes y separadores viales.
4. Localización de unidades de almacenamiento de basuras e hidrantes.
5. Nomenclatura de las viviendas, de las vías y placas de control de coordenadas.

ARTICULO 245. EQUIPAMIENTO COMUNAL. Dentro del área para equipamiento comunal público se podrán construir las siguientes edificaciones:

- Instalaciones de servicios comunitarios, entre otros, los que se enumeran a continuación, sin que ninguno de ellos sobrepase la cuarta parte del equipamiento comunal.
- Culturales
- Religioso del grupo 1 (Capilla)
- Deportivos en espacios cerrados o construidos
- De salud del grupo 1 (centros de salud)
- Centros de atención al menor, como guarderías e instalaciones de las entidades de asistencia social.
- Salones comunales
- Centros de atención inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.
- Instalaciones de producción y mercadeo y uso comunitario, para las urbanizaciones de desarrollo progresivo o para las de vivienda de interés social, sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal:

- Centros de acopio y almacenes cooperativos.
- Talleres artesanales y Microempresas comunitarias.
- Instalaciones de servicios públicos, sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal.

ARTICULO 246. RECURSOS NATURALES. El proceso de desarrollo por urbanización debe respetar los recursos naturales existentes en el predio.

ARTICULO 247. RECURSOS FORESTALES. Cuando en un terreno exista arborización valiosa y sobre él se pretenda construir, será necesario que el proyecto tienda a su conservación; en caso de no ser posible se deberá sembrar en otra zona del predio igual número de árboles de similares características, previa autorización de la entidad de control ambiental.

ARTICULO 248. RECURSOS OROGRÁFICOS. Cuando la topografía de un terreno esté conformada por colinas o elevaciones, que admiten su urbanización, debe diseñarse y ejecutarse el proyecto de modo tal que las áreas más altas se destinen exclusivamente para zonas de cesión, zonas verdes, parques, zonas comunales.

ARTICULO 249. CURSOS DE AGUA. Los cursos de aguas no pueden desviados, terraplenados o entubados sin previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, ni instalarse a desembocar sobre ellos las redes de aguas residuales o servidas.

Toda urbanización cuya construcción contemple el movimiento de tierras y con ello afecte el cauce de ríos, quebradas, lagos o lagunas, deberá obtener el permiso previo de la Secretaría de Planeación Municipal y la Carder.

ARTICULO 250. RÍOS. La franja de protección de los cauces, categoría 1 (río Risaralda) no podrá ser menos de 50 metros medidos a partir del borde del cauce.

La franja de protección de los ríos debe ser dedicada únicamente a la arborización y solamente se permitirán allí actividades que propendan por la conservación y preservación de los recursos vegetales y paisajísticos existentes, quedando totalmente excluido el establecimiento de viviendas, garajes, caballerizas, porquerizas, galpones, bodegas, patios de almacenamiento, etc.

ARTICULO 251. SERVICIOS PÚBLICOS. Todo proyecto de urbanización, debe encontrarse dotado de redes de servicios públicos antes de que sea dado al servicio y ocupado por los adquirentes o usuarios.

La existencia de redes completamente terminadas y en perfecto estado de funcionamiento, será requisito indispensable previo, sin el cual la Secretaría de Planeación no otorgará el permiso de enajenación.

ARTICULO 252. RESPONSABILIDAD. La responsabilidad de dotar íntegramente con redes de servicios públicos y entregarlas en perfecto estado de funcionamiento a los usuarios recae:

- a. En el Urbanizador o en el propietario del terreno donde se ejecuta el proyecto.
- b. En la Asociación comunitaria o de sus afiliados a cargo del proyecto, cuando se trata de urbanización por autogestión.

ARTICULO 253. REQUISITOS TÉCNICOS. Las redes de servicios públicos domiciliarios de todo proyecto de urbanización, deberán sujetarse en su construcción a las especificaciones técnicas en la materia y sus componentes y materiales deben cumplir las normas técnicas nacionales de calidad, que aseguren su perfecto funcionamiento y larga durabilidad.

Las dimensiones de las redes, deben ser completamente compatibles con las respectivas redes públicas que suministran el servicio.

Las especificaciones técnicas del sistema de redes de servicios públicos, deben ser aprobados por las empresas prestatarias de los mismos, con base en los planos del proyecto, antes de expedirse la correspondiente licencia de construcción y como requisito previo indispensable para obtenerlo.

ARTICULO 254. CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS. En todas las urbanizaciones que se proyecte construir a partir de la expedición de este acuerdo, deberán estar dotadas de canalizaciones subterráneas, para la infraestructura de servicios públicos incluyendo bajo esta modalidad las redes eléctricas y de teléfonos.

ARTICULO 255. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 256. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Las redes de servicios públicos domiciliarios, deberán extenderse por vías o zonas públicas. En caso de extenderse por vías o zonas privada, deberá escriturarse la servidumbre a favor del Municipio de Belén de Umbria.

ARTICULO 257. La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las normas urbanísticas, no podrá descargarse por los propietarios o urbanizadores en los adquirentes o en terceros, salvo cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y como parte de un plan de urbanización.

ARTICULO 258. Los proyectos de mejoramiento o habilitación de viviendas existentes en el Municipio, adelantados por personas jurídicas de derecho público o privado, mediante los cuales se proponga la superación de una o más de las carencias básicas en cuanto a espacio habitacional mínimo, estabilidad de las

estructuras, calidad de la construcción o condiciones adecuadas de accesibilidad, no podrán obtener licencia o permiso de construcción o remodelación, mientras no se acredite que se encuentran edificadas en terreno propio, que su ubicación es compatible con los usos del suelo establecidos en este acuerdo y que el área en que se encuentran posee disponibilidad de servicios públicos o se encuentra contemplada dentro de los programas inmediatos de inversiones para la dotación de tales servicios.

ARTÍCULO 259. SERVIDUMBRE PARA REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Las urbanizaciones deberán respetar y dejar libres de toda construcción, las franjas de terreno por las cuales o sobre las cuales se ejerzan servidumbres de redes de servicios públicos o se proyecte construirlas, respetando las medidas que determine la empresa prestadora del respectivo servicio.

ARTÍCULO 260. En los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que requieran ampliación de las redes de servicios públicos, para incrementar la densidad permitida en el área, el Urbanizador y/o constructor debe asumir los costos para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las empresas encargadas de la prestación de esos servicios en ese sector.

ARTICULO 261. PROHIBICIÓN. Queda prohibido a los urbanizadores, pavimentar con concreto rígido o asfáltico las vías que no posean la totalidad de las redes de servicios públicos completos.

ARTICULO 262. MOVIMIENTOS DE TIERRA. Todo movimiento de tierra deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeación Municipal.

No se pueden utilizar los cauces permanentes como sitios de depósito y destino final de sobrantes.

Sólo se permitirán rellenos en cauces de aguas mediante la construcción de respectivos drenajes y canalizaciones, respetando las medidas mínimas oficiales. No se permitirán rellenos de terrenos con basuras o cualquier otro tipo de material orgánico, con el propósito de construir más adelante, edificaciones o urbanizaciones para vivienda.

ARTICULO 263. DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS DE CONSTRUCCIÓN. El producto de limpieza, descapote, desechos de construcción y demás material proveniente de explanaciones o terraceos de un lote, deberá ser transportado por el propietario o responsable de la obra al sitio autorizado para tal efecto por la Secretaría y en ningún momento será depositado sobre zonas verdes, vías públicas o predios ajenos.

No se permitirá el bombeo de lodos provenientes de descapotes, banqueos o excavaciones de cualquier tipo, por la red municipal de alcantarillado.

ARTICULO 264. ESCOMBRERA. Facúltase al alcalde municipal para reglamentar el funcionamiento de la escombrera municipal, pudiendo adquirirla o destinar un bien para este fin.

ARTICULO 265. PROTECCIÓN DE TALUDES. El propietario o responsable de una obra está obligado a realizar las obras de protección de los taludes que garanticen la estabilidad de los mismos, la seguridad de las edificaciones vecinas, construyendo los drenajes suficientes que eviten el represamiento de las aguas lluvias.

ARTICULO 266. DRENAJES. Cuando el terreno donde se va a realizar una edificación, reciba por gravedad aguas drenadas de terrenos más altos, se deberán levantar las defensas y construir las canalizaciones que se requieran para evitar inundaciones y erosiones.

ARTÍCULO 267. Todo terreno dentro del perímetro urbano que no pertenezca a urbanizaciones aprobadas o consolidadas de hecho, debe iniciar todo el proceso de urbanización y cumplir con los requisitos exigidos para que en él se permitan proyectos de conjunto multifamiliar o cerrados.

ARTICULO 268. DISPOSICIÓN DE BASURAS. Deberá tenerse en cuenta el diseño y construcciones de las instalaciones internas para la disposición de basuras como en el caso de edificios, conjuntos residenciales e inmuebles generadores de gran cantidad de basura.

En los conjuntos cerrados de vivienda o multifamiliares, se deberá diseñar un cuarto de basura localizado en un área de fácil acceso para su recolección.

ARTICULO 269. CAPTACIÓN DE AGUAS LLUVIAS. Con el fin de proteger a los peatones, a partir de la expedición de este Acuerdo queda prohibida la construcción y extensión de canales y bajantes de las edificaciones, que arrojen libremente las aguas lluvias sobre los andenes y vías publicas.

En consecuencia, toda vivienda nueva o las existentes en el Municipio debe contar con un sistema de captación y conducción al alcantarillado por el interior del predio, de las aguas lluvias que recogen sus techos por la parte frontal de sus fachadas.

ARTICULO 270. REPARACIONES LOCATIVAS. Se permitirán las reparaciones locativas y las reformas en las construcciones conservando la estructura, que sean necesarias para evitar su deterioro y para adaptarlas a los nuevos usos, siempre que sean compatibles con los previstos para el área en que se encuentran situadas.

Los establecimientos industriales no podrán ampliar sus construcciones cuando estén situados en áreas donde sus actividades riñen con los usos establecidos en este Acuerdo.

ARTICULO 271. ENLUCIMIENTO DE FACHADAS. La conservación y enlucimiento de las fachadas, balcones, voladizos, aleros, puertas, ventanas, etc., de las edificaciones y de las paredes de los solares que miren a las vías públicas urbanas, es obligación a cargo de los respectivos dueños, administradores o habitantes de ellas, guardando armonía con las demás viviendas existentes en la misma calle o manzana.

ARTICULO 272. Los dueños de predios urbanos sin construir, contiguos a las vías públicas, los mantendrán cercados, con el fin de evitar que estos se conviertan en depósitos de escombros y de basuras.

ARTICULO 273. NORMAS GENERÁLES SOBRE CERRAMIENTOS. Los cerramientos de predios o edificaciones se regulan por las siguientes disposiciones:

a. Predios no urbanizados:

Deben tener las siguientes características: zócalo hasta una altura de 0.60 m y cerramiento en materiales que permitan transparencia visual hasta completar una altura total de 2.00 m. En todos los casos deben marcarse claramente las zonas de reserva vial, las cuales solamente pueden ser objeto de cerramiento en alambre de púas.

b. Predios urbanizados:

Cerramientos de predios no edificados:

- Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados en materiales de fachada y altura mínima de 2.40 m.
- Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín y cumplir con las características del literal anterior.

Cerramientos en edificaciones:

- Contra espacio público donde existe antejardín. Se pueden levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.60 m de altura y a partir de éste, elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.70 m, para obtener una altura total de 2.30 m
- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso. Se deben levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el primer inciso del literal a).

- Contra espacio público o hacia el interior, en terrazas de los últimos pisos. Se puede levantar elementos de protección con antepechos de 0.60 m de altura máxima y, a partir de éstos elementos de protección en materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1.20 m como máximo.
- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, cuando se localice en éstas equipamiento comunal recreativo. Se debe levantar cerramiento de lindero como muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1.80 m y con chaflán contra la fachada que de al espacio público.
- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas de aislamientos reglamentarios.
- Las áreas de cesión destinadas a servicios comunales pueden ser cerradas única y exclusivamente cuando se levante en ellas la construcción respectiva.
- Las cesiones contempladas como complementación del sistema vial no pueden tener cerramiento alguno.

ARTICULO 274. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA COMUNAL.

Forman parte integrante de la propiedad privada comunal las fachadas, los tejados y el volumen de cada edificación. Se entiende por fachadas todas las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, materiales de terminación, ventanerías, cornisas, aleros, voladizos, jardines, antejardines y pinturas o lacas, así sean transparentes.

Los elementos de que trata el presente Artículo no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta a la asamblea de copropietarios y aceptación de la Secretaría de Planeación Municipal.

En el caso en que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación, éstas deberán estar previstas en el plano original o proyecto originalmente aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseño que mantengan la unidad de conjunto.

ARTICULO 275. BIENES DE PROPIEDAD COMUNAL. Los bienes de propiedad comunal, en cuanto al hecho de dominio se refiere serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación, conjunto o edificación susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, los derechos en común y pro indiviso sobre ellos, se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario en estos bienes son inseparables del dominio, uso y goce de la propiedad privada individual.

ARTICULO 276. Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad a los niños, ancianos y discapacitados.

QUINTA PARTE REGLAMENTACIÓN PARA ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN CASCO URBANO

CAPÍTULO XXI

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 277. DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas de un municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

ARTÍCULO 278. ESTABLECIMIENTO DE UN AREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA. Las áreas de conservación urbanística se establecen por la necesidad de preservar algunos sectores de las poblaciones que poseen gran calidad ambiental, formal y volumétrica, las cuales se constituyen en áreas representativas del desarrollo urbanístico del poblado, o que han permanecido conservando su coherencia, unidad y homogeneidad arquitectónica y dimensional.

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

ARTÍCULO 279. DELIMITACIÓN DEL AREA DE CONSERVACIÓN. Se define como Área de Conservación al conjunto discontinuo de edificios pertenecientes al sector aledaño al parque de Bolívar de la población, delimitado en sus extremos por las carreras 8 y 13 y las calles 5 y 13, conformado por 30 manzanas, que se identifican catastralmente de la siguiente manera:

M018, M019, M020, M021, M028, M029, M030, M031, M032, M040, M041, M042, M043, M044, M048, M049, M050, M051, M060, M061, M062, M072, M073, M082, M083, M084, M094, M095, M158, M159.

ARTÍCULO 280. Están sujetos a la presente norma los inmuebles situados en las Manzanas descritas en el Artículo anterior, tanto los declarados de Valor Cultural,

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

CAPÍTULO XXII

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

ARTÍCULO 281. DEFINICIÓN DE AREAS DE INFLUENCIA. Se establecen como áreas de influencia las manzanas y sus inmuebles, que no pertenezcan a ninguno de los niveles de valoración, pero que ejercen acompañamiento y se intercalan con los inmuebles de Valor Cultural.

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

ARTÍCULO 282. REGLAMENTACIÓN PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA. En estas áreas se pretende valorar y proteger el entorno a partir de la conservación general, que incluye:

Las edificaciones con sus fachadas y volumetrías.

La escala general del sector.

La calidad ambiental y urbana.

El espacio público existente.

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

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

enunciados en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 283. SUBDIVISIÓN Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. A partir de la vigencia de la presente reglamentación a las edificaciones de valor patrimonial ubicadas dentro del área de conservación, no se les permitirá la partición del predio y si la subdivisión del mismo, debiendo constituirse un reglamento de propiedad horizontal o copropiedad en los términos de las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y sus decretos reglamentarios, y la Ley 428 de 1998. Dichas edificaciones podrán ser objeto de subdivisión para su adaptación a nuevos usos como:

Vivienda.

Actividades institucionales.

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

ARTÍCULO 284. TRAZADO URBANO. En el Área sujeta a tratamiento de Conservación no se permitirán retrocesos o ensanches; en consecuencia, se deberá conservar la paramentalidad de la cuadra, la retícula ortogonal y la unidad morfológica de la manzana, respetando sus características de distribución y conformación espacial.

ARTÍCULO 285. RETROCESOS DE FACHADAS. Los retrocesos en fachadas solo se realizarán en los costados de cuadra en donde con anterioridad a este acuerdo, estos se hayan efectuado en por lo menos un 60% de la totalidad del perfil. En caso contrario la paramentación deberá ajustarse a la predominante y a las disposiciones establecidas para los inmuebles de Valor Cultural.

ARTÍCULO 286. RECUPERACIÓN DE PARAMENTO ORIGINAL. Los inmuebles localizados en las manzanas comprendidas por el Área de Conservación que no sean de Valor Cultural, que hayan efectuado el retroceso y cuyo costado lo presente en un porcentaje menor al sesenta por ciento, podrán recuperar el paramento original cumpliendo las normas establecidas para este tipo de intervenciones en esta reglamentación.

ARTÍCULO 287. PARQUES. En los parques sujetos a tratamiento de conservación, en adelante no podrán introducirse modificaciones a ninguno de los elementos constitutivos que lo conforman, sin autorización previa de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

PARÁGRAFO 1º. Cualquier intervención que se efectúe en calzadas, andenes, zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y demás elementos del espacio público que no sean considerados como de valor cultural pero que afecte a estos, deberá someterse a las especificaciones que determine el Plan Parcial de

Conservación del sector; antes de su aprobación en los términos del Decreto 1507, cualquier intervención en el espacio público, deberá ser autorizada por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, atendiendo a los parámetros establecidos en la presente norma.

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

ARTÍCULO 288. REGLAMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR PARA FACHADAS EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE INFLUENCIA. No se permitirá ningún tipo de aviso sobre ventanas, puertas, vidrios y elementos decorativos de las fachadas de los inmuebles de valor cultural; dicha disposición deberá observarse de igual manera en los inmuebles que acompañan a estos y que en conjunto determinan las Área de Conservación y de influencia.

ARTÍCULO 289. ANUNCIOS PARALELOS A LAS FACHADAS. Deberán integrarse al ritmo existente de vanos ya sea de manera vertical u horizontal, sin alterar el mismo, dejando libre el zócalo. No podrán cubrir elementos constructivos ni decorativos permitiéndose solo en el primer piso. En todas las edificaciones se permiten únicamente avisos de identificación de locales, a razón de máximo uno por cada local. Cuando éste se encuentra en esquina, se permite un aviso de identificación para cada costado que posea acceso.

ARTÍCULO 290. ANUNCIOS PERPENDICULARES A LA FACHADA. No se permitirán avisos dispuestos de manera perpendicular a la fachada.

ARTÍCULO 291. AVISOS PINTADOS SOBRE LA PARED. Podrán ser pintados directamente sobre la pared sin interferir con la decoración. Las letras serán de un solo color y sin color de fondo. Podrán utilizarse sólo en primeros pisos.

ARTÍCULO 292. AREAS DESTINADAS PARA AVISOS Y CARTELES. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, designará lugares específicos y los elementos adecuados sobre los que se fijen carteleras y avisos hasta tanto se formule el correspondiente Plan Parcial de Conservación para el sector.

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

ARTÍCULO 293. OTROS AVISOS NO PERMITIDOS. No se permitirá pintar y/o instalar avisos en árboles, andenes, calzadas, zonas verdes, postes de alumbrado público o colocar cualquier objeto que obstaculice el tránsito de peatones, exceptuando las señales de tránsito, la nomenclatura urbana y los avisos colocados por las empresas de servicios públicos. Igualmente no se permitirá la instalación de pasacalles para cualquier tipo de publicidad en forma permanente, así como el uso de culatas para publicidad y el uso de avisos sobre tejados o cubiertas que alteren la volumetría y silueta del espacio público urbano. Igualmente se prohíben los avisos de neón en las edificaciones Nivel Uno (1) y Nivel Dos (2).

ARTÍCULO 294. PARASOLES O MARQUESINAS. Se prohíbe la utilización de parasoles en los inmuebles de Valor Cultural Niveles Uno (1) y Dos (2), lo mismo que la construcción de elementos anexos a las fachadas, que alteren el orden original y composición de las mismas.

ARTÍCULO 295. ELEMENTOS DE CIERRE DE VANOS. Para todas las edificaciones de Valor Cultural, el cambio de los elementos de cierre de sus vanos debe estar debidamente justificado y su reemplazo deberá hacerse teniendo en cuenta las especificaciones, materiales y tipologías originales.

ARTÍCULO 296. LOCALES. Todos los locales ubicados dentro de las edificaciones de Valor Cultural deberán acogerse a las normas y disposiciones que se establecen para cada una de ellas, de acuerdo con su nivel de conservación.

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

ARTÍCULO 297. OTRAS DISPOSICIONES. En el Área de Conservación se prohíbe:

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

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

ARTÍCULO 298. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los aprovechamientos urbanísticos establecidos para el Área de Conservación, se aplicarán a toda nueva construcción y a edificaciones existentes que no hayan alcanzado la altura máxima, que se tomará en referencia a la mayor altura existente en los inmuebles de Valor Cultural de cada manzana. A las edificaciones existentes que estén en el tope establecido o que sobrepasen la altura máxima permitida, no les serán autorizadas adiciones en altura.

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

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

ARTÍCULO 299. AREAS DE INFLUENCIA POR FUERA DEL AREA DE CONSERVACIÓN. Las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que se encuentran por fuera del Área de Conservación, referidas en el presente capítulo, se consideran como objeto de estudio por parte de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces y la Junta Municipal de Patrimonio Cultural. Toda nueva edificación, propuesta de intervención en sus edificaciones existentes, incluyendo la demolición de alguna construcción o intervención sobre su espacio público, se determina como de tratamiento especial sobre el cual las entidades mencionadas, podrán establecer exigencias adicionales con el fin de que sea respetada y conservada la calidad urbanística de la edificación de valor patrimonial, con respecto a su entorno urbano.

ARTÍCULO 300. IDENTIFICACIÓN POSTERIOR DE AREAS E INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. La administración municipal podrá hacer la identificación posterior de otras áreas en donde se considere que existen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales que deban preservarse, como testimonio del desarrollo urbano de la población, a las cuales les será aplicable la reglamentación sobre ellas establecidas en el presente Acuerdo, asegurando así su conservación.

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

CAPÍTULO XXIII

COMPETENCIAS E INSTANCIAS DE DECISION.

ARTÍCULO 301. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN PARA LAS AUTORIDADES. Las autoridades del orden Nacional, Departamental y Municipal encargadas por ley de la conservación del patrimonio cultural inmueble del Área objeto de esta reglamentación, actuarán para el efecto con sujeción a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad.

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

ARTÍCULO 302. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. Corresponde a la Alcaldía Municipal de Belén de Umbria, a través de sus organismos y dependencias especializadas pertinentes:

- La ejecución, control y supervisión de la presente reglamentación.
- Aplicar la presente norma, para efectos de expedir las licencias que son de su competencia en el Área de Conservación y en las áreas de influencia de los inmuebles aislados ubicados por fuera de la misma, de conformidad con la Ley y con la presente Reglamentación.
- Revisar y aprobar las intervenciones y proyectos en inmuebles de Valor Cultural y en otros inmuebles que hagan parte integral del Área de Conservación; así también, de los inmuebles aislados y de su área de influencia que estén por fuera de la misma a través de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, con la previa aprobación de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural y/o el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Resalara, dependiendo del grado de intervención que se efectúe y del tipo inmueble en el cual se proyecte efectuar la misma.
- Recibir las solicitudes para adelantar intervenciones y proyectos en el Área de Conservación y en el área de influencia de inmuebles aislados y remitirlas, a través de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural, para su estudio o aprobación, al Consejo de Monumentos Nacionales en el caso de que estos se vayan a adelantar en inmuebles declarados Monumento Nacional.
- Ejercer las funciones de control urbano, ordenando la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que poseyéndola, se

aparte de las obras o planos aprobados, o contravenga lo dispuesto en la presente reglamentación, así como autorizarla para su apertura cuando se compruebe que cumple con los requisitos que señala el presente acuerdo.

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

ARTÍCULO 303. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 304. COMPETENCIAS DEL CENTRO FILIAL RISARALDA DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Son competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda, además de las funciones que le delegue el Consejo de Monumentos Nacionales, las asignadas por la Ley y normas reglamentarias.

ARTÍCULO 305. COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Es de competencia del Consejo de Monumentos Nacionales, de conformidad con la ley, aprobar intervenciones en inmuebles declarados Monumento Nacional, de manera previa a la expedición de la licencia o permiso por parte de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 306. LICENCIA DE DEMOLICIÓN POR AMENAZA DE RUINA. Cuando la Administración Municipal determine que un inmueble de Valor Cultural amenaza ruina, deberá contar con la aquiescencia del Consejo de Monumentos Nacionales cuando se trate de un inmueble declarado Monumento Nacional, o del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda cuando se trate de los inmuebles de Nivel Uno (1) y Dos (2), de los que trata el presente Acuerdo y según las competencias dadas para estos entes en el mismo.

PARÁGRAFO. La licencia de demolición de un inmueble de Conservación Arquitectónica, sólo procederá cuando además de cumplidos los requisitos de Ley,

se presente el levantamiento arquitectónico completo y registro fotográfico de la edificación, indicando el lugar de las tomas.

CAPÍTULO XXIV

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

ARTÍCULO 307. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 308. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 309. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 310. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 311. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 312. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 313. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

CAPÍTULO XXV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL LOS DUEÑOS Y USUARIOS DE LOS INMUEBLES DE VALOR CULTURAL

ARTÍCULO 314. DE LA PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. La propiedad, posesión o tenencia de un inmueble de Valor Cultural constituye para su titular un privilegio que conlleva obligaciones de conservación.

ARTÍCULO 315. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR. La obligación de conservar recae principalmente en el poseedor o propietario del inmueble considerado de Valor Cultural, a quien corresponde por su cuenta adelantar las acciones de mantenimiento y ejecutar las reparaciones locativas necesarias de manera oportuna e idónea, así como usar y aprovechar adecuadamente el inmueble. Así también, correrán por cuenta exclusiva del poseedor o propietario los gastos

necesarios para Mantenimiento, Reparaciones, Adecuación, Consolidación, Liberación, Reintegración y la Reconstrucción del inmueble.

ARTÍCULO 316. DEL TENEDOR DEL INMUEBLE DE CONSERVACIÓN. Cuando el tenedor a cualquier título del inmueble de conservación sea diferente al dueño, recaerá sobre aquel el deber de mantener y usar adecuadamente el bien.

ARTÍCULO 317. ASESORÍA PARA LA INTERVENCIÓN FÍSICA. Cuando se presenten proyectos de intervención física en los inmuebles de Valor Cultural sujetos a tratamiento de conservación, deberá el Municipio a través de la Junta Municipal de Patrimonio, y el Departamento a través del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo con su competencia, brindar asesoría técnica para su adecuada realización, recomendar sobre el mejor aprovechamiento funcional y desarrollo del inmueble, todo con miras a la mayor valorización del bien y del mantenimiento de los elementos que constituyen su Valor.

CAPÍTULO XXVI.

VALORACION DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL Y CRITERIOS DE INTERVENCION.

ARTÍCULO 318. DEFINICIÓN DE INMUEBLE DE VALOR CULTURAL. Entiéndase por inmueble de Valor Cultural aquel o aquellos bienes inmuebles que individual o colectivamente forman un legado importante de nuestro pasado remoto o próximo que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos o técnicos.

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

ARTÍCULO 319. VALORACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR CULTURAL. Los inmuebles de Valor Cultural del municipio de Belén de Umbría se han clasificado en dos niveles de valoración:

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL NIVEL 1

Los inmuebles que abarca este nivel de valoración son aquellos que se destacan dentro del conglomerado urbano y que conservan intactos sus elementos compositivos originales tanto al interior como al exterior o en un grado de conservación notable, lo que permite su fácil recuperación, al haber sido objeto de intervenciones. Su trascendencia y significación radica en su valor urbanístico, en su configuración espacial (tipología y morfología), en sus elementos

arquitectónicos y constructivos, en su autenticidad (costumbres y modos de una época) y en el testimonio histórico que representan (acontecimientos), particularidades que sumadas, los constituyen en documentos esenciales para la configuración de nuestra reciente historia urbana y el sostenimiento de la memoria colectiva de los municipios risaraldenses. Los inmuebles correspondientes al nivel 1 se dividen en inmuebles individuales de Gran Interés Arquitectónico y en fachadas de Gran Interés Arquitectónico:

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

1. Organización espacial (tipología):

Tipología residencial. (Tipologías en forma de número)

Tipologías especiales. (Modelos que se encuentran ligados a funciones civiles, religiosas o educativas).

Tipologías o formas ajenas a las existentes en el lugar. (Inmuebles construidos en épocas recientes que no incorporan las tipologías tradicionales).

2. Morfología que comprende los siguientes aspectos:

Volumetría.
Acabados.
Estilo.

3. Tecnología (Materiales y técnicas constructivas):

Bahareque en tierra.
Bahareque encementado.
Bahareque metálico.
Bahareque en tabla.
Tapia.
Falsa tapia.
Otras tecnologías (Concreto – mampostería y acero).
Cubiertas en madera rolliza, aserrada o guadua con teja de barro.
Otro tipo de cubiertas.

4. Elementos simbólicos y decorativos:

Carpinterías de madera (Puertas principales y secundarias, Puertas ventanas, Canceles de comedor, Balcones, Aleros, Zócalos, Cielo rasos, Chambranas o barandas y demás elementos con sus respectivas tallas en alto o bajo relieve y calados).

Pisos (Baldosa, madera y afinados en cemento con grabados).
 Forja (Barandas y todo tipo de herrajes).
 Latonería (Cielo rasos, Zócalos y Canales).

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

1. Simetría (Disposición de sus elementos).
2. Proporción (Alturas, ritmos de llenos y vanos).
3. Técnica constructiva (Materiales originales).
4. Elementos simbólicos y decorativos (Carpinterías de madera, forja y latonería).

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

INMUEBLES DE VALOR CULTURAL DE NIVEL 2

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

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

Conjuntos de interés arquitectónico: Son aquellos grupos de edificaciones que se componen por el adosamiento de fachadas e inmuebles de Interés Arquitectónico y que individualmente no poseen valores arquitectónicos y urbanos notables. En algunos casos, dichos conjuntos se conjugan con grupos de inmuebles o

inmuebles y fachadas individuales, que albergan valores del Nivel uno (1), los cuales mancomunadamente configuran sectores homogéneos.

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

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

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

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

ARTÍCULO 320. NIVELES DE INTERVENCIÓN. A cada inmueble ubicado dentro del Área de Conservación, así como los que se encuentran fuera de ella, se les asigna un grado de intervención, el cual regirá las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en adelante en el inmueble.

Los grados de intervención son los siguientes:

Conservación integral
Intervención restringida
Reestructuración
Obra nueva

ARTÍCULO 321. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Las intervenciones que se adelanten en los inmuebles de Valor Cultural clasificados como de Nivel Uno (1) o "Inmuebles y fachadas de Gran Interés Arquitectónico", se regirán por el grado de intervención denominado de Conservación Integral.

CONSERVACIÓN INTEGRAL

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

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

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

ARTÍCULO 322. INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los edificios de conservación integral solo se permiten obras de mantenimiento, reparación locativa, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción y restauración. Por ningún motivo se permite su demolición.

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

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

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

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

ARTÍCULO 323 . MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Belén de Umbria solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal.

ARTÍCULO 324. PUERTAS Y VENTANAS EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. En los inmuebles de conservación integral no se podrán abrir ventanas nuevas, clausurar las ya existentes o reemplazarlas. En estos edificios se conservarán las carpinterías de madera, elementos metálicos, postigos, vidrieras y demás elementos representativos del tipo de arquitectura en que se inscriban.

ARTÍCULO 325. INTERVENCIONES EN FACHADAS DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. Este grado de intervención contempla las obras dirigidas a recuperar los elementos compositivos originales de fachada como son la simetría, sus proporciones, técnica constructiva y los elementos simbólicos y decorativos. Dichas obras pueden ser mantenimiento, consolidación formal, liberación e integración.

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

ARTÍCULO 326. INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA. En adelante las obras que se adelanten en los inmuebles de valor cultural clasificados como de Nivel Dos (2) o inmuebles y fachadas de Interés Arquitectónico, se regirán por el presente grado de intervención.

INTERVENCION RESTRINGIDA

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

La intervención restringida esta orientada a la conservación de las tipologías existentes, a asegurar la funcionalidad y a mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y

que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales del inmueble.

ARTÍCULO 327. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE INTERVENCIÓN RESTRINGIDA. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión y remodelación. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, antes de haber sido intervenido, sea plenamente reconocible. Por ningún motivo se permite su demolición.

ARTÍCULO 328. MANTENIMIENTO, REPARACIONES LOCATIVAS Y CONSOLIDACIÓN FORMAL EN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. La Junta de Protección de Patrimonio Cultural de Belén de Umbria solo podrá decidir, en el caso de intervenciones como el mantenimiento, reparaciones locativas y consolidación formal. Para la aprobación de otros tipos de obra, la Junta Municipal de Patrimonio deberá remitir el proyecto al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

ARTÍCULO 329. INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras que se realicen en los inmuebles que se encuentran intercalados e integrados a los inmuebles de Valor Cultural en el Área de Conservación se regirán por el presente grado de intervención.

REESTRUCTURACION

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

ARTÍCULO 330. OBRAS PERMITIDAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN. Las obras permitidas son: mantenimiento, reparaciones locativas, consolidación, adecuación funcional, liberación, integración, reconstrucción, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTÍCULO 331. AMPLIACIONES Y SOBREELEVACIONES EN EDIFICACIONES SUJETAS A REESTRUCTURACIÓN. Las ampliaciones y sobre elevaciones en edificaciones sujetas a reestructuración deben ser concordantes con las tipologías del conjunto existentes en el Área de Conservación.

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

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

ARTÍCULO 332. PREDIOS DE OBRA NUEVA. Las obras que se adelanten en los inmuebles que no posean ningún interés arquitectónico ni urbanístico o predios sin construir dentro del Área de Conservación, se regirán por el presente grado de intervención.

OBRA NUEVA

Este grado de intervención para el Área de Conservación o de influencia de inmuebles aislados, tiene por objeto el desarrollo de edificaciones en predios vacíos o en aquellos que han resultado de la demolición de inmuebles sin interés cultural alguno, que concuerden con las características y exigencias establecidas para el lugar, como son la ocupación, volumen edificado y la relación con las partes del conjunto urbano en que se inscriban.

ARTÍCULO 333. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS. Las obras que se adelanten en aquellos inmuebles de época reciente que no poseen valores significativos de índole urbana o arquitectónica, pero que por sus características de tipo volumétrico y constructivo tienen garantizada su permanencia dentro del Área de Conservación se regirán por el presente grado de intervención.

EDIFICIOS MODERNOS CONSOLIDADOS

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

ARTÍCULO 334. AMPLIACIONES EN EDIFICACIONES MODERNAS CONSOLIDADAS. Las ampliaciones en edificaciones modernas consolidadas deben concordar con las tipologías, paramentos y volumetrías presentes en el Área de Conservación. Las obras permitidas son: Mantenimiento, reparaciones

locativas, consolidación, adecuación funcional, ampliación, subdivisión, remodelación y demolición parcial o total.

ARTÍCULO 335. EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Hacen parte de este nivel todas las edificaciones religiosas incluidas en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico I.P.A.R., elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Risaralda y la Gobernación del Departamento del Risaralda y que para efectos de la presente reglamentación estarán sujetos a tratamiento de conservación arquitectónica.

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

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

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

ARTÍCULO 336. ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS. Se determinarán áreas de influencia alrededor de las iglesias inventariadas, las cuales tienen por finalidad el mantenimiento de su representatividad espacial y volumétrica, además de la exaltación arquitectónica y simbólica en el entorno urbano. Estas deben ser consideradas áreas de estudio y tratamiento específico por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

El área de influencia esta determinada por los predios colindantes y por los predios que poseen frente sobre la iglesia de SANTA ROSA DE LIMA ubicada en la Carrera 10 #5-08/12 y la Calle 5 #9-22/76 del área urbana del municipio. Los servicios complementarios a la iglesia como casa cural, despacho parroquial, etc., que hacen parte del área de influencia del templo, deberán acogerse a la reglamentación que para ellas se establezca.

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

En estas áreas la altura de la nueva construcción o adición deberá ser igual a la que presenta la iglesia en su nave principal a nivel del enrase de cubierta.

Cualquier construcción que se haga, colindante con dicha edificación religiosa no podrá anular vanos o cualquier elemento característico de la fachada posterior o

lateral de la misma. Si existieran estos sobre el lindero en mención, la nueva edificación deberá respetar un mínimo de cinco metros a partir del primer nivel.

En el evento de demolición de un inmueble colindante a la iglesia, y el predio resultante estuviera sujeto a tratamiento de Obra Nueva, el nuevo edificio respetará las premisas establecidas en este título.

Si la fachada lateral de la iglesia es cerrada, las edificaciones colindantes podrán ser eximidas de los retiros laterales que se exigen en el presente capítulo.

La nueva edificación colindante que se proyecte deberá darle continuidad a los alineamientos principales de fachada, definidos por la edificación religiosa.

ARTÍCULO 337. DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRA PARA EL AREA DE CONSERVACIÓN E INMUEBLES AISLADOS DE VALOR CULTURAL. Los tipos de obra establecidos para los grados de intervención en inmuebles de Valor Cultural y otros presentes en el Área de Conservación son los siguientes:

1. OBRAS DE CONSERVACION PERIODICAS

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

A. Mantenimiento.

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

Pintura general o parcial (Interior o exterior), conservando los materiales originales y en lo posible planteando los colores usados de manera tradicional en la región.

Saneamiento de las estructuras de muros:

- Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes por capilaridad desde el terreno o descendentes, provenientes de filtraciones originadas en las cubiertas, fachadas y ventanas.
- Contra la flora y agentes parásitos localizados en ellas o en sus inmediaciones.

B. Reparaciones locativas.

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

C. Adecuación funcional.

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

- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
- Apertura de vanos para puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre que se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o antepechos), o que se diferencien por su material o acabado, en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar el tipo de proporción usual en las edificaciones. Sin embargo se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular en el caso de inmuebles del bahareque como son el zaguán, el patio, los corredores, el salón, el comedor y otros importantes para la configuración espacial de inmuebles de otras épocas y estilos.
- Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales como sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios, circuitos cerrados de T.V. que por el clima y el uso sean necesarios, así como instalaciones de agua, luz, gas, teléfono y drenajes.
- Construcción de entrepisos o mezanines que no impidan la percepción del espacio intervenido.

D. Consolidación formal.

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

Pañetes.
Molduras exteriores o interiores
Aleros

Muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

2. OBRAS DE CONSERVACION DEFINITIVAS

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

A. Consolidación estructural.

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

- Cimientos y muros portantes
- Vigas, solerás, columnas y pilares
- Entrepisos
- Cubiertas
- Circulaciones verticales

B. Liberación.

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

- Remoción de muros en cualquier material, contruidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones, así como a sus tratamientos formales.
- Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
- Eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
- Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original.
- Retiro de enchapes sobre muros trabajados originalmente con pañetes de cemento, en el caso de edificios de arquitectura premoderna o moderna.

- Retiro de pisos que ocultan a los originales.

C. Integración.

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

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

D. Reconstrucción

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

La anastílosis a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.

Reconstrucción parcial, para restituir una función a un elemento estructural, como:

- un muro derruido
- el fuste de una columna o un tambor
- un tramo de cubierta colapsado
- reconstrucción total que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble.

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

3. OBRAS DE DESARROLLO

A. Ampliación.

Es la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente. Dadas las particularidades existentes en el Área de Conservación solo se permitirá la sobre elevación con retiro a partir del paramento en inmuebles de Intervención Restringida, para los casos en que sean aprobadas

según exigencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales del Risaralda.

B. Subdivisión.

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

C. Remodelación.

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

4. DEMOLICION

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

CAPÍTULO XXVII

REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS.

ARTÍCULO 338. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 339. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 340. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 341. REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE OBRA NUEVA. Los proyectos para obra nueva localizados en predios pertenecientes al Área de Conservación del municipio, deberán cumplir los requisitos para la presentación de proyectos y ser autorizados por la Junta Municipal de Patrimonio Cultural.

PARÁGRAFO. Cuando los proyectos que se presenten sobrepasen las normas contempladas en esta reglamentación, o cuando el estudio de dichos proyectos,

por su complejidad e importancia lo ameriten, deberán ser aprobados por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales de Risaralda.

CAPÍTULO XXVIII

COMPENSACIONES ECONÓMICAS EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 342. EQUIDISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS DERIVADOS DEL ORDENAMIENTO. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

ARTÍCULO 343. DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Dentro de los determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, que constituyen normas de superior jerarquía, según la constitución y las leyes, se deberá tener en cuenta las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural de la nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

ARTÍCULO 344. NATURALEZA DE LA COMPENSACIÓN. La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 345. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencia de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

ARTÍCULO 346. ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL. En desarrollo del Artículo 313 de la Constitución Nacional y del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994, son atribuciones de los Concejos Municipales, entre otras, la de velar por la preservación y defensa del Patrimonio Cultural; y la de establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas.

ARTÍCULO 347. TIPOS DE COMPENSACIONES. Para el caso específico del Municipio de Belén de Umbria se establece la aplicación de exenciones tributarias de impuestos municipales (Ley 14/83), específicamente del impuesto Predial, como un tributo ligado a la propiedad inmueble y que se constituye en un incentivo para su propietario.

ARTÍCULO 348. IMPUESTO PREDIAL. Se exonera del pago del cien por cien (100%) del impuesto predial a las edificaciones declaradas de Valor Cultural por el presente acuerdo, independientemente del uso, niveles de valoración y grado de intervención que posean y el tipo de obra que en éstas se ejecuten.

Lo anterior, con base en la comparación del costo de mantenimiento y de conservación de los inmuebles de Valor Cultural, con el valor liquidado del tributo anualmente para cada uno de ellos; así como de la comparación de la incidencia del impuesto dentro de los ingresos generales del municipio, con los beneficios recibidos de la aplicación del tratamiento de conservación, en referencia al sostenimiento del equilibrio ambiental y de la mejoría de las condiciones de vida existentes en la localidad, a partir de garantizar la continuidad del proceso de desarrollo histórico y la cimentación de nuestra cultura.

ARTÍCULO 349. PERÍODO Y VIGENCIA DE LA EXENCIÓN. El goce de la exención en el impuesto predial para los inmuebles declarados de Valor Cultural, se ajustará a los plazos establecidos por los componentes y contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; es decir, a la equivalencia a tres (3) períodos constitucionales de la administración municipal. El Concejo Municipal procederá a prorrogarlo al vencimiento del término antes señalado, o en las revisiones de corto y mediano plazo previstas en el plan.

ARTÍCULO 350. REVISIÓN, SEGUIMIENTO Y RECONOCIMIENTO DE LA EXENCIÓN. La Junta Municipal de Patrimonio Cultural, se encargará de expedir certificación escrita sobre el estado inicial de los inmuebles, y de la circunstancia del cumplimiento de los deberes y obligaciones que conlleva el tratamiento de conservación para inmuebles declarados de Valor Cultural, una vez se apruebe el presente Acuerdo, y al finalizar cada período constitucional de la administración local, como condición previa para aplicar la exención a los correspondientes inmuebles, por parte de la Secretaría de Hacienda, tesorería Municipal o de quien se encargue de liquidar el tributo.

ARTÍCULO 351. INOBSERVANCIA DE LA NORMA. Con referencia a las edificaciones que gocen de la exención de impuesto predial, si durante el transcurso de la vigencia del período constitucional de la administración local, se produce por parte del propietario o poseedor a cualquier título, el incumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo, esta circunstancia acarreará la suspensión de la exoneración y el cobro total del impuesto desde el momento de la inobservancia hasta que se subsane el hecho. En caso de subsistir el evento, se procederá a aplicar las sanciones a que hace referencia el capítulo 9 del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 352. SANCIONES. El incumplimiento y alteraciones de las condiciones y normas a las cuales se someten los inmuebles de carácter patrimonial y establecidas en la presente reglamentación dará lugar por parte de las autoridades competentes a la imposición de las sanciones previstas en la ley

9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 397 de 1997, decreto 1052 de 1998 y las demás a que hubiere lugar.

CAPÍTULO XXIX.

DE LAS SANCIONES URBANISTICAS PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DE VALOR CULTURAL.

ARTÍCULO 353. CONTROL. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto 1052 de 1998, corresponde al Alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control sobre las actuaciones de los propietarios, poseedores o tenedores de inmuebles de Valor Cultural, con el fin de asegurar el cumplimiento del tratamiento de Conservación Arquitectónica que trata el presente título.

ARTÍCULO 354. RÉGIMEN GENERAL DE SANCIONES. Los poseedores, propietarios, tenedores y usuarios en general de los inmuebles de Valor Cultural, están sujetos al deber de su conservación.

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

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

ARTÍCULO 355. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 356. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 357. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTICULO 358. Declarado nulo, sentencia del 16 de abril de 2001 Tribunal Contencioso Administrativo de Risaralda.

ARTÍCULO 359. PLAN DE ADQUISICIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD. El municipio podrá declarar de Utilidad Pública e Interés Social y podrá adquirir, mediante enajenación voluntaria o expropiación en los términos del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los inmuebles considerados de Valor Cultural Nivel Uno (1), siempre que lo considere indispensable para la preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

ARTÍCULO 360. UTILIZACIÓN PROVISIONAL SOBRE EL ÁREA DE PREDIOS DEMOLIDOS. No se permitirá ninguna utilización provisional sobre el área del predio correspondiente a los inmuebles clasificados en los Niveles Uno (1) y Dos (2), que se hubiere demolido parcial o totalmente sin autorización de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Igual tratamiento se dará a edificaciones pertenecientes al Área de Conservación urbanística y a las áreas de influencia de inmuebles de Valor Cultural que estén ubicados por fuera del Área de Conservación, los cuales no posean previamente a la demolición, el permiso expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

CAPÍTULO XXX

GLOSARIO MÍNIMO OFICIAL DE TERMINOS URBANO-ARQUITECTONICOS.

ARTÍCULO 361. DEL GLOSARIO. Se definen a continuación los términos mínimos que permitan efectuar un claro entendimiento y aplicación de las disposiciones emanadas en el presente título.

Acera. Cualquiera de las superficies de una vía pública adosada al paramento de los predios y construcciones, que se eleva respecto de la calzada y se encuentra reservada para el tránsito de peatones.

Afectación. Se entiende por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Aislamiento. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior dependiendo de la distancia entre el volumen y el lindero respectivo.

Aislamiento anterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el lindero hacia la vía o espacio público y el paramento de la construcción.

Aislamiento lateral. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Aislamiento posterior. Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Alero. Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada sostenido generalmente por canes, canecillos o portales.

Altura. Elevación total que tiene el edificio o construcción sobre la superficie de la tierra.

Altura reglamentaria. Es aquella definida por la norma vigente para los diferentes sectores o subáreas y determinada por la correcta aplicación de las normas.

Altura de plano de paramento. Es la altura total que posee los planos de fachada que delimitan el espacio público. Esta altura, en inmuebles referenciales, servirá de pauta para establecer la altura de plano de paramento de construcciones nuevas.

Amoblamiento urbano. Conjunto de elementos, tales como bancas, postes de alumbrado, canecas, fuentes públicas, entre otros, que hacen parte del espacio público y que constituyen la comodidad, esparcimiento, bienes y seguridad de los ciudadanos.

Andén. Acera

Área. Superficie comprendida dentro de ciertos límites o abarcada por un perímetro.

Área construida. Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas (o en proceso de) y corresponde a la suma de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir ni tachar.

Área cubierta. Es el total de las construcciones techadas de un lote, sobre un plano horizontal, excluidas los aleros y las cornisas.

Área de cesión. Es la superficie de terreno o lote destinada a obras de interés social, comunal, vías y servicios públicos.

Área de ocupación. Es la superficie del lote ocupada por la edificación.

Área de influencia. Es el área que rodea un sector histórico, un inmueble, una o varias construcciones o espacios públicos de interés histórico y ambiental que lo provee de servicios y lo protege del impacto urbano. Sus alturas, conformación y desarrollo, deben determinarse con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.

Área del lote. Es la medida de la superficie del terreno comprendido entre sus linderos.

Área libre. Es la superficie restante de un lote al descontar de él, el área de ocupación.

Área urbana. Extensión de terreno delimitada por el Consejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del Código de Urbanismo respectivo.

Área verde. Espacio abierto empedrado o arborizado con propósitos ambientales, ecológicos o recreacionales.

Arquitectura premoderna. Arquitectura intermedia entre los desarrollos propios de la arquitectura de colonización y los modelos incorporados por la arquitectura moderna. Casi siempre su propuesta surgió en nuestro medio de la expresión y el aporte popular.

Arquitectura moderna. Arquitectura que se inspira en los principios renovadores de corrientes vanguardistas europeas de finales del siglo XIX, y que alcanza su esplendor a principios del siglo XX. Radica su importancia en la sencillez de las formas puras, en la aplicación de nuevas tecnologías y materiales como el acero, el vidrio y el hormigón, y en la negación absoluta de la decoración.

Atrio. Altozano, andén o plazoleta, con carácter de lugar sagrado, enfrente de iglesias y conventos.

Avisos. Son los letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizadas en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre la superficie exterior o adosada o exenta, de modo que sobresalgan de la fachada.

Bahareque. Sistema constructivo de mampostería estructural, compuesto fundamentalmente por tierra y materiales vegetales como guadua y madera. Por las particularidades de Risaralda y la región Centro-Occidental de Colombia el Bahareque se clasifica según el revestimiento exterior de los muros así: de tierra, de madera, metálico, y encementado.

Balcón. Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está limitado por un antepecho, barandilla, balaustrada o una vidriera.

Calle. Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las Ciudades.

Camarín. Balcón cerrado y cubierto.

Centro histórico. Zona antigua de un poblado, delimitada con el propósito de preservar mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales orientadas a proteger sus monumentos, sus valores arquitectónicos y artísticos, y su estructura urbana.

Claustro. Galería que rodea el patio central de un inmueble.

Colindantes. Predios o edificios lindantes entre sí.

Colindar. Lindar entre sí dos o más predios. Tocarse dos predios por el límite.

Colonización Antioqueña. Proceso de poblamiento llevado a cabo en la región Centro Occidental de Colombia entre comienzos del siglo 19 y comienzos de siglo 20 (1.800 y 1.900.).

Comité técnico asesor. Es el equipo de profesionales especializados que tiene como función la de asesorar al Consejo de Monumentos Nacionales y a las entidades y personas que controlan y/o intervienen en las zonas de interés urbano, arquitectónico, histórico, artístico y ambiental en los aspectos normativos y técnicos que se deben tener en cuenta para la recuperación y puesta en valor de dichos sectores, de acuerdo a las políticas y principios que a nivel internacional se han definido para la conservación de los bienes de Patrimonio Cultural.

Copropiedad. Es un sistema jurídico en el que se establecen áreas destinadas al uso privado y áreas destinadas al uso o servicio común.

Conjunto. Ver agrupación.

Consejo de Monumentos Nacionales. Organismo asesor del Gobierno creado por la Ley 163 de 1959 y reglamentado por los Decretos 264 de 1963 y 2700 de 1968. Es el encargado del control y reglamentación para los permisos de intervención en los bienes que hacen parte del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación.

Delineación. Documento oficial, expedido por la Oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:

Usos asignados o permisibles para la edificación.

Asignación de cuota de parqueo.

Altura de plano de paramento y empates con las construcciones vecinas.

Aislamientos anteriores, laterales y posteriores.

Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.

Normas específicas según criterios de intervención y/o clasificación tipológica.

Edificación. Es la construcción con carácter permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Elementos de volumetría. Se consideran todos aquellos elementos que conforman el espacio ocupado por una edificación con edificaciones contiguas. Los elementos configuradores de la volumetría son: Voladizos, antejardines, aislamientos, semisótano, paramentación y demás elementos de la fachada.

Empate. Es la continuidad de los paramentos, alturas, techumbres y aleros de una edificación con sus vecinas.

Empalmes. Aduce a la continuidad del paramento y alturas existentes; se exige entre dos inmuebles colindantes.

Ensanche. Cualquier ampliación del ancho de una calle afectando la paramentación.

Estructura portante. Es el conjunto de elementos de un edificio o construcción, que recibe o transmite al suelo todas las cargas y esfuerzos que se originen en él o lo afecten.

Estructura urbana. Conjunto de elementos que conforman un Centro Urbano, tales como calles, plazas, edificios públicos, viviendas, servicios, mercado y sus relaciones recíprocas y con el conjunto mismo.

Expropiación. Acción legal del Estado destinada a desposeer a alguien de su propiedad por motivos de utilidad pública.

Fachada. Paramento y elevación exterior de un edificio. Dibujo en alzada que representa el aspecto exterior de un edificio, o una escala dada.

Fachada interior. Es la alzada de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o sobre un patio interior de la misma.

Índice de construcción. Cociente resultante de relacionar el área construida con el área bruta del terreno en que se erige.

Índice de ocupación. Cociente resultante de relacionar el área total de la primera planta de una construcción con el área bruta del predio en que se erige.

Inmueble referencial. Es aquel que por sus características patrimoniales, contextuales y/o urbanísticas, sirve de referencia morfológica para determinar la altura del plano de paramento de las construcciones nuevas colindantes próximas.

Impacto urbano. Es el efecto producido por el desarrollo de una determinada actividad sobre el espacio urbano en cuanto a:

- Intensidad de flujos vehiculares y peatonales.
- Requerimiento de estacionamiento por usuarios.
- Intensidad del cargue o descargue requerido.
- Vitrinas de exhibición que impliquen relación directa con el espacio de uso público o permanente del usuario sobre dicho espacio.
- Posibilidad de expansión sobre el espacio de uso público.
- Presencia de vallas o avisos.
- Magnitud de establecimientos y números de accesos requeridos.
- Ruidos.

Intervención. Entiéndese por intervención todo acto que cause cambio al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.

Lindar. Estar contiguos dos predios o inmuebles.

Lindero. Es la línea común que separa dos lotes o predios o que limita áreas diversas.

Línea de construcción. Es la que determina el entorno de un edificio o construcción en el primer piso.

Línea de demarcación. Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.

Línea de paramento de construcción. Es la línea especial o plana vertical que limita la fachada de una edificación contra el espacio público en el primer piso.

Lote. Es el terreno, deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público y carente de construcciones. Predios sin construir pero apto para dicho efecto.

Lote de esquina. Es el terreno adyacente a dos o más vías públicas o áreas de uso público.

Lote mínimo. Es el menor lote para que un edificio o construcción pueda ser aprobado en él y es por lo tanto indivisible.

Manzana. Área urbana contenedora de las propiedades prediales y delimitada por las calles y las plazas, constitutivas del trazado urbano.

Marquesina. Cubierta de vidrio con estructura de madera o de metal.

Mezanine. Entrepiso que no cubre totalmente un espacio y establece una relación sobre el vacío resultante.

Monumento Nacional. Es la edificación o espacio abierto de carácter excepcional, que por su antigüedad, significado, valor artístico, arquitectónico o urbanístico, técnico o histórico, ha sido declarado como tal por el organismo competente, de acuerdo con la Ley.

Morfología. Conjunto de aspectos que definen la forma urbana: alturas, aislamiento, paramentos, ochavados, aleros, voladizos. etc.

Morfológico. CA. Relativo a la morfología urbana.

Nivel de empate. Es el nivel hasta el cual debe lograrse una continuidad de todos los elementos volumétricos con la construcción contigua.

Nomenclatura urbana. Placas con que se identifican, por sus nombres o números, las calles y edificaciones de una población.

Norma. Comprende el conjunto de medias y disposiciones, generales o especiales, que regulan o encauzan el desarrollo de una ciudad o un sector de ella.

Normalización. Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollo que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan o regulan su funcionamiento.

Norma urbanística. Disposición legal, general o particular con que se regulan las construcciones y usos del suelo urbano.

Pañete. Revestimiento de las paredes.

Paramentación. Alude a la disposición que debe tener el paramento de las construcciones, el cual se debe ajustar estrictamente al plano de paramento predominante en cada costado de manzana.

Paramento. Plano vertical que delimita o separa el área privada de un predio del espacio público, y que conforma una de las fachadas de un inmueble.

Parcelación. Es la partición material de un lote o inmueble.

Parque. Es el área libre de uso público destinada a la recreación, ornamentación, de un sector urbano o de una población en su totalidad.

Patio. Es el espacio no cubierto de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

Pavimento. Revestimiento del suelo que lo hace transitable con comodidad.

Perfil de construcción. Es la proyección lateral del edificio sobre un plano vertical.

Plan. Conjunto de disposiciones adoptadas con anterioridad para la ejecución de un proyecto o para dirigir o encauzar una actividad.

Plan parcial. Es un instrumento planificador que desarrolla y complementa las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Plano. Es la presentación gráfica, a escala, de una urbanización, agrupación de viviendas o de una edificación con sus detalles constructivos, estructurales y técnicos representados en plantas, cortes, fachadas, perspectivas, etc.

Plano topográfico. Es el plano donde se demarcan los linderos, el área de un predio y las características físicas de su superficie.

Planta. Corte horizontal que representa cada uno de los pisos de una edificación.

Planta tipológica. Es aquella que contiene las características originales de organización del espacio correspondiente a una función determinada.

Plaza. Espacio libre y amplio, de uso público, en el interior de un núcleo urbano.

Plazoleta. Ver plazuela.

Plazuela. Plaza pequeña.

Pedio. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público comunal. Ver lote.

Principios de la función pública del urbanismo. Coordinación, Subsidiariedad, Concurrencia..

Proyecto de construcción. Es el conjunto de planos y documentos necesarios para la construcción de un edificio con base en las especificaciones técnicas correspondientes.

Proyecto especial. Es aquel que por su envergadura, amerita la presentación de varias alternativas de diseño arquitectónico mediante concurso público local, nacional e internacional.

Reglamentación. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general y particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

Rehabilitación. En urbanismo, medidas y acciones por medio de las cuales se eleva el nivel de uso de estructuras arquitectónicas o urbanas, hasta estándares establecidos y aceptados.

Reja. Conjunto de barras de metal que se pone en ventanas y puertas para su defensa y/o decoración.

Retroceso. Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de paramento existente.

Revitalización. Conjunto de medidas y acciones mediante las cuales se reactiva la vida social o económica de un sector urbano o se le da nuevo y mejor uso.

Ruina. Se entiende por ruina los restos conservables o no de una edificación.

Sector. En esta reglamentación, área delimitada en el interior del centro histórico, con el objeto de reglamentarla particularmente de acuerdo con sus propias características, estado de desarrollo, valor arquitectónico y otras especialidades.

Señal. Indicación de normas, advertencia e información para comodidad de los conductores y peatones y para el ordenado y seguro tránsito de vehículos. Según su naturaleza, con preventivas reglamentarias o informativas.

Servicios públicos. Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y energía eléctrica) suministrada o no por el estado.

Subdivisión. Es la participación material de un lote o construcción.

Tapia. Muro de tierra apisonada con una horma o formaleta.

Tipología. Conjunto de características que definen un tipo de distribución y/o de conformación espacial.

Tipológico, ca. Relativo a la tipología.

Tramo frontero. Es el área y volumen de la construcción, con frente a las calles, incluyendo todos los espacios y elementos que la conforman (vanos y sus carpinterías, portadas, molduras, circulaciones, balcones, etc.), incluidas desde la línea de paramento y el primer muro continuo paralelo al mismo, pudiendo ser parte de este tramo el cerramiento del patio y sus circulaciones.

Trazado urbano. Alude a la forma como se orientan o disponen vías o espacios públicos conformado el conjunto de manzanas de un sector urbano.

Urbanización. Adecuación de un globo de terreno mediante construcción de vías, deslinde de lotes, dotación de servicios públicos con el objeto de edificar. Conjunto de viviendas y otros edificios en un lote de terreno adecuado con vías internas de servicio y áreas libres de uso común para los condueños.

Uso. Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos.

Uso compatible. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal del área de actividad y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Uso principal. Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a sectores o áreas específicas.

Vano. Hueco o perforación de un muro destinado a ventana o puerta.

Vestíbulo. Espacio principal de recibo y distribuidor de circulaciones en los pisos superiores (originariamente residenciales).

Vía. Nombre genérico de calles, avenidas, senderos y carreteras de uso público y privado.

Voladizo. Plano de fachada que vuela o avanza sobre el espacio público de un extremo a otro de una construcción; generalmente se da a partir del segundo nivel.

Zaguán. Espacio de circulación cubierto que sirve de transición entre el acceso desde el espacio público y el interior de un inmueble.

Zócalo. Basamento ornamental pintado o en relieve, de los edificios.

Zona. Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los usos a que se destine el terreno de dicha zona, las características urbanísticas, arquitectónicas y constructivas de sus edificios y procurar un equilibrio de las densidades de población para lograr el mejor uso posible de las distintas áreas en beneficio de la comunidad.

Zona de influencia. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

Zonas verdes. Es un espacio abierto, de uso público o privado, destinado a jardines, cinturones verdes, parques, campos deportivos, etc., situado dentro de la ciudad o en su proximidad inmediata y cuyo uso es la ornamentación y/o la recreación de la comunidad, además de constituir un importante y necesario elemento estructural en la calidad ambiental de las poblaciones.

CAPÍTULO XXXI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 362. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Oportunamente y en la medida en que el desarrollo del Municipio lo haga aconsejable, el Concejo Municipal establecerá, mediante Acuerdo, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía como resultado de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio público.

ARTÍCULO 363. Facúltase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales, presupuestales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente acuerdo y para adoptar las reglamentaciones necesarias para el cabal desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial siempre y cuando no altere el sentido el alcance del mismo y no contraría la ley.

ARTÍCULO 364. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y sanción y deroga todas las normas que le sean contrarias.

ALBA MAGNOLIA RIVAS PATIÑO
Presidenta

LUIS ALFREDO POSADA LAVERDE
Secretario