

MUNICIPIO DE RIOFRÍO (VALLE)
PROYECTO DE ACUERDO N° 003 DEL 2000

(Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales)

El Honorable Concejo Municipal de Riofrío (Valle) en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 1,2,7,9 y 10 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 388/97 en particular en sus artículos 9,10,11,12,13,14,15,17,20,21,22,23,24,25,26 y 28. El Decreto Reglamentario 879 de Mayo de 1998. Los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994, los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1994.

CONSIDERANDO

1. Que es necesario para el Municipio contar con un reglamento de usos del suelo de su territorio.
2. Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
3. Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
4. Que es necesario fijar de manera general las estrategias de localización y distribución especial de las actividades sociales sustentables y sostenibles.

ACUERDA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN.

Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Riofrío (Valle) consignado en los siguientes Títulos, Capítulos, Artículos, Incisos y Parágrafos. Hacen parte integral del mismo la cartografía, el Documento Técnico de Soporte y el Documento Resumen, elementos que componen los documentos fundamentales del Esquema de Ordenamiento del Municipio de Riofrío-Valle.

ARTICULO 2. DEFINICIÓN.

El Esquema de Ordenamiento Territorial es el instrumento 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.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS.

El Ordenamiento Territorial se fundamenta bajo los principios de:

- a. Participación comunitaria amplia.
- b. Coordinación Administrativa e Institucional.
- c. Equidad.
- d. Función Ecológica de la Propiedad.
- e. Equilibrio del Desarrollo Territorial.
- f. Prevalencia del interés público sobre el interés particular.
- g. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

ARTICULO 4. COMPONENTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El Esquema de Ordenamiento Territorial esta constituido por tres componentes:

- a. COMPONENTE GENERAL. Conformado por la definición de objetivos, políticas, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo los cuales complementarán el desarrollo económico y social del municipio.
- b. COMPONENTE URBANO. Conformado por los objetivos, políticas estrategias, planes, programas, proyectos y normas para administrar el desarrollo y la ocupación del espacio físico urbano.
- c. COMPONENTE RURAL. Conformado por los objetivos, políticas, estrategias, acciones, programas, proyectos y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamiento rurales y urbanos, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTICULO 5. VIGENCIA.

El Esquema de Ordenamiento Territorial tiene como vigencia nueve (9) años, y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres períodos de Gobierno Municipal, incluyendo el actual (corto, mediano y largo plazo).

ARTICULO 6. PRIORIDAD DE ACCIONES.

Dentro de la prioridad de acciones para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se tendrán:

- a. La amplia y efectiva divulgación del Esquema de Ordenamiento.
- b. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la Administración Municipal, especialmente la planeación, la economía, la participación y el control social.

TITULO I**OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL****ARTICULO 7. DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Son los objetivos de mediano y largo plazo del E.O.T. los siguientes:

➤ **OBJETIVOS GENERALES:**

1. Orientar el proceso de Ordenamiento Territorial de acuerdo al uso, ocupación y manejo del territorio de las actividades económicas, ambientales, políticas e institucionales que sobre el mismo se desarrollen dentro de las limitaciones que ofrecen sus atributos físicos y los sistemas estructurantes en los momentos actuales y proyectarlo hacia el futuro con base en las potencialidades y oportunidades que ofrece la capacidad de acogida del territorio.
2. Promover el desarrollo local y articularlo con los niveles de planificación regional y nacional tanto en el corto, mediano y largo plazo según lo establecido en el artículo 80 de la Constitución Nacional que manifiesta “El Estado planificará el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.” Todo lo anterior bajo el principio universal del “desarrollo sostenible” consagrado en la Declaración de Río de Janeiro de Junio de 1992 sobre Medio Ambiente y Desarrollo y lo estipulado en el artículo 3 de la Ley 99 de 1993. El cual textualmente expresa “ Se entiende por desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de los recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades”.

3. Elevar el nivel de vida de los habitantes del municipio de Riofrío, tanto a nivel urbano como rural asegurando y dirigiendo gran parte de los recursos a la reactivación agropecuaria del Municipio, garantizándoles el derecho a un “ambiente sano” según lo consagrado en el artículo 79 de la Constitución Política de Colombia que expresa: “Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La Ley garantiza la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de esos fines”.
4. Fomentar la participación democrática de la Sociedad Civil en la toma de decisiones sobre el Ordenamiento Territorial en concordancia con lo establecido en los artículos 4 y 22 de la Ley de Desarrollo Territorial o Ley 388/97 que expresa: “ En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las Administraciones Municipales, Distritales y Metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388/97 los cuales son:
 - La función social y ecológica de la propiedad
 - La prevalencia del interés general sobre el particular
 - La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1. Proteger, conservar y recuperar aquellos elementos que hacen parte integral de la oferta ambiental del municipio como son los recursos agua, aire, suelo, subsuelo, flora y fauna.
2. Mitigar los posibles impactos ambientales negativos producidos por amenazas naturales e inducidas presentes en el territorio municipal en las diferentes categorías del suelo urbano, de expansión urbana y rural.
3. Conservar la biodiversidad propia del territorio identificando, delimitando y reglamentando el manejo de las especies faunísticas en vías de extinción o muy amenazadas. Lo mismo que la flora que se halle en estados de extinción, deterioro o amenaza alta.
4. Regular el uso, manejo, conservación y ocupación del suelo tanto a nivel urbano, de expansión y rural con base en sus potencialidades y limitaciones.
5. Clasificar y delimitar el suelo del territorio municipal de acuerdo a lo establecido en los artículos 30,31,32,33,34 y 35 de la Ley 388/97.

6. Fomentar la participación de la comunidad de manera amplia y concertada en todos los procesos de ordenación del territorio, creando espacios legítimos en todas las fases de elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial, con base en lo estipulado en los artículos 4 y 22 de la Ley 388/97.
7. Garantizar el acceso a la educación, la salud, la vivienda, la recreación, el espacio público, la seguridad ciudadana, la paz y la convivencia pacífica, el pleno empleo, el acceso a la tierra y la cultura a aquellos sectores de la población más vulnerable y con menos ingresos.
8. Propiciar el establecimiento de actividades económicas que sean rentables, ecoeficientes y productivas, que generen riqueza y aprovechen las ventajas competitivas que ofrece el territorio de Riofrío.
9. Fomentar el espíritu de la investigación, la ciencia y la tecnología sobre los recursos naturales propios del territorio municipal y transformar este conocimiento en saber para generar transferencia de tecnologías a todos los estamentos de la sociedad civil.
10. Definir y reglamentar los mecanismos de financiación que distribuyan las cargas y beneficios derivadas de las actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano y de expansión de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 388/97 y de las acciones territoriales estratégicas necesarias para la consecución de los objetivos del desarrollo económico, social y ambiental del municipio.

Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios considerados como básicos según la Ley 142/94 por medio de terceros o de manera directa, en forma eficiente y oportuna, ofreciendo calidad y cobertura al 100% de la población urbana y rural, con los respectivos estudios de viabilidad y de impacto ambiental por quienes prestan los servicios, sometido a revisión de la comunidad beneficiada.

11. Garantizar el fácil acceso de los habitantes y sus productos y servicios entre las áreas rurales y los centros urbanos a través de un sistema vial y de transporte que sea ágil, ecoeficiente, rentable, confiable y continuo.

ARTICULO 8.- POLITICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Son las políticas del E.O.T. las siguientes:

- a. Promover procesos de estructuración y organización de acciones y actividades, viendo en la planificación una verdadera herramienta de orientación del desarrollo y progreso.

- b. Promover y orientar el desarrollo económico, productivo y social del municipio, buscando incrementar el nivel de vida de la población, dirigiendo los recursos públicos al servicio de la reactivación del campo y sector urbano.
- c. Incentivar la iniciativa del espacio de integración regional, donde converjan las diversas comunidades de la región, estableciendo así un marco más amplio de desarrollo e interrelación, con un compromiso socio político.
- d. Preservar el patrimonio natural y cultural presente en la región.
- e. Promover la sostenibilidad ambiental.
- f. Establecer una política municipal sobre el manejo y conservación de los recursos naturales.
- g. Establecer una política de fomento a la agricultura y el control de la producción, mediante la creación de incentivos tributarios y la formulación de bancos de datos, por tipos de cultivos y por corregimientos.
- h. Rescatar en el campesino y comunidad en general la identidad y apego a la tierra, gestionando recursos para su verdadero y total apoyo.

ARTICULO 9.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Son las Estrategias Generales del E.O.T. las siguientes:

- a. Realizar convenios estratégicos con las diferentes entidades del estado, ONGs y empresas privadas, para que participen en los diversos programas y proyectos que se adelanten en el municipio.
- b. Corregir el desbalance ambiental, mediante el apropiado manejo y la reglamentación de las unidades de paisaje propuestas en las categorías y escenarios de ordenamiento.
- c. Mejorar la redistribución del ingreso municipal, en el área rural, para mejorar el bajo nivel de consolidación de los servicios públicos y sociales.
- d. Establecer modelos de huertos productivos de cultivos limpios, con el rescate de semillas nativas de la región, implementando un banco de estas semillas y distribuyéndolas a los campesinos, para que mejoren la rentabilidad de la tierra y garantice la sostenibilidad de los recursos naturales.
- e. Promover sistemas de comercialización integrados entre productores y consumidores, mediante la programación de siembras, la asistencia técnica y el control de la calidad.
- f. Establecer políticas, acciones, programas, normas e incentivos para mejorar la productividad de la tierra y la conservación del medio ambiente.
- g. Fortalecer la investigación para la búsqueda de alternativas tecnológicas en el control de plagas de forma natural y biológica, tendientes a establecer un desarrollo humano sostenible y sustentable.

Son las Estrategias Especificas de Mediano y Largo Plazo las siguientes:

➤ **RECURSO HIDRICO.**

ESTRATEGIAS ESPECIFICAS:

1. Se establecen restricciones para el uso del suelo y del subsuelo próximo a las fuentes de agua, nacimientos de quebradas, cañadas, riachuelos, zonas de captación y ríos. Se deberá establecer un área de protección a partir de la orilla de los ríos de treinta (30) metros lineales a lado y lado. Los nacimientos de agua deberán aislarse en un área equivalente a los cien metros (100 mts.) a la redonda.
2. Los cuerpos de agua, los meandros, las madrevejas ubicadas en el territorio municipal de Riofrio serán objeto de protección especial, preservación, recuperación y manejo por parte de la administración municipal, la sociedad civil, las organizaciones no gubernamentales, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y el Ministerio del Medio Ambiente.
3. Se ubicaran, delimitaran y caracterizaran los cuerpos de agua más relevantes del territorio municipal sean ellos de carácter natural o artificial acogiéndose a lo dispuesto en la Ley 357 de 1997 por medio del cual se aprueba la "CONVENCION RELATIVA A LOS HUMEDALES DE IMPORTANCIA INTERNACIONAL ESPECIALMENTE COMO HABITAT DE AVES ACUATICAS"
4. No se permitirá el establecimiento de asentamientos humanos, ni de actividades agrícolas, ni explotaciones forestales (coníferas), pecuarias, industriales, manufactureras y de servicios, sobre las áreas de protección, como son las rondas de los ríos, de las quebradas, de los nacimientos de agua y de los cuerpos de agua en general. Las actividades socioeconómicas actuales y los asentamientos humanos que estén dentro de estas áreas delimitadas serán objeto de concertación para su posterior reubicación, asegurando así la calidad de vida de los Riofrieños.
5. No se permitirán vertimientos de residuos sólidos, ni líquidos sobre los cuerpos de agua ubicados en el territorio municipal de Riofrio sino cumplen con los requisitos exigidos por el Ministerio de Salud o por la autoridad competente a quien se delegue, según lo establecido en el Decreto 1594 de 1984 en especial lo mencionado en los artículos 84,89,91 y 120 "USOS DEL AGUA Y RESIDUOS LIQUIDOS. VERTIMIENTOS".
6. Se realizaran estudios de preinversión para determinar cual debe ser el sistema de recolección de aguas lluvias y servidas más adecuado en las cabeceras corregimentales como en la cabecera municipal.
7. Se construirán colectores o canales con base en los estudios realizados al respecto que recojan las aguas lluvias y las aguas servidas tanto en las áreas urbanas, de expansión y rural y que las

conduzcan a un sitio fijo para su tratamiento y posterior devolución a los cauces de los ríos en condiciones ambientalmente aceptables (Decreto Ley 1594/84).

8. Se establecerán convenios con la Federación Nacional de Cafeteros y con CENICAFE para adoptar el programa de Beneficio Ecológico el cual pretende reducir sustancialmente el consumo de agua y reducir al mínimo la contaminación de las aguas superficiales empleadas en el beneficio del café.
9. Se fomentará y apoyará la construcción de microdistritos de riego en áreas que dispongan de un déficit de aguas superficiales para uso agrícola como en la cabecera municipal, Salónica, Portugal de Piedras y Fenicia.
10. Se delimitarán y ubicarán las zonas donde se encuentren las reservas de acuíferos subterráneos susceptibles a ser vulnerados por actividades antrópicas como el establecimiento de botaderos de basura a cielo abierto, la construcción de rellenos sanitarios, el establecimiento de actividades económicas con alto impacto negativo como industrias o actividades agrícolas que utilicen sustancias tóxicas, lubricantes, combustibles, químicos, fertilizantes, etc.
11. En convenio con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C V. C., el Instituto Geológico y Minero INGEOMINAS se elaboraran estudios de riesgo y vulnerabilidad de acuíferos ubicados en el municipio, control y monitoreo de la calidad de los mismos.
12. Se deben restringir o prohibir la realización de actividades económicas sobre los terrenos cuando estas ofrezcan amenaza o riesgo de contaminación sobre los acuíferos subterráneos.
13. Adelantar, reforzar y realizar campañas educativas de carácter ambiental en escuelas y colegios dirigidos a estudiantes al campesinado y en los Centros Urbanos dirigidos al ciudadano con el fin de concientizar a todos los estamentos en la prevención y buen uso del recurso agua.
14. Se implementará un programa de monitoreo y control de la calidad del agua en nacimientos y cauces de los ríos de los acueductos veredales. También se evaluará de manera periódica las muestras de agua de los cauces del Río frío y del Río Cuancua en los centros poblados de Salónica y la cabecera municipal, antes y después de su paso por dichos centros urbanos. Del Río Piedras a su paso por la cabecera de Portugal de Piedras.
15. Toda actividad económica a desarrollar o que sé este desarrollando dentro del territorio municipal deberá contar con su respectivo estudio de impacto ambiental en las áreas urbanas, de expansión urbana y rural y contar con su respectiva licencia ambiental. Lo anterior de acuerdo a los Decretos 1753 de Agosto de 1994 o la legislación que la modifique o complemente.
16. Se construirán plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en las Cabeceras Corregimentales y la Cabecera Municipal con el fin de mitigar el impacto negativo que producen las aguas servidas en los cauces a donde son vertidas. Lo anterior de acuerdo a los Decretos 1753 de Agosto de 1994 o la legislación que la modifique o complemente. Para cada una de las obras de gran infraestructura y asegurando procesos de gestión, inversión y ejecución, se conformaran

veedurías ciudadanas para que existan garantías vitales de subsistencia, convivencia y desarrollo social.

17. Queda prohibido cualquier proceso de concesión de los ríos del municipio de Riofrío.
18. Para la toma de decisiones trascendentales que afecten el normal desarrollo de la comunidad, se procederá a realizar la consulta popular.

➤ **RECURSO AIRE .**

ESTRATEGIAS ESPECIFICAS:

1. Establecer convenios con los sectores productivos, las Universidades, los Centros de Investigación, Ciencia y Tecnología con el fin de buscar el desarrollo de tecnologías limpias de producción ecoeficientes, y cultivos agrícolas orgánicos.
2. Adelantar, reforzar y realizar campañas educativas de carácter ambiental en escuelas y colegios dirigidos a estudiantes al campesinado y en los Centros Urbanos dirigidos al ciudadano con el fin de concientizar a todos los estamentos en la prevención y buen uso del recurso aire.
3. Realizar un programa de monitoreo y control de las emisiones atmosféricas por fuentes fijas y móviles, contaminación por ruido y visual en asocio con el Centro de Diagnostico Automotor del Valle o de quien haga sus veces y de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.
4. Adopción del plan de contingencia contra los incendios forestales como componente del sistema nacional para la prevención y atención de desastres, cuyas medidas preventivas y técnicas están a cargo del Comité Local de Emergencias conformado por el Cuerpo de Bomberos Voluntario, la Defensa Civil, la Secretaría de Agricultura y Fomento, la Cruz Roja, la CVC, la Policía Nacional, las Fuerzas Militares, la Alcaldía Municipal, La Umata, el Coordinador del CLE, la Asociación de Bandas ciudadana, y las ONGs (Fedena, Galvi, Salónica Verde, Juntas de Acción Comunal, Fundación Río Riofrío, y Corpo Riofrío).
5. Quedan prohibidas las quemas abiertas en áreas rurales y urbanas. Quedan prohibidas las quemas abiertas en terrenos con erosión, en áreas con pendientes mayores al 25% y en áreas declaradas de protección especial. Se establecerá un plazo hasta el año 2005 para reducir en un 100% las quemas de cañaduzales en el territorio municipal.
6. El desarrollo de cualquier actividad agrícola, pecuaria, agroindustrial, industrial o manufacturera dentro del territorio municipal sea en suelo urbano, de expansión o rural deberá tener en cuenta lo estipulado en el Decreto Ley 948/95 .

➤ **RECURSO SUELO**

ESTRATEGIAS ESPECIFICAS:

1. Establecer incentivos tributarios reglamentado por acuerdo del concejo municipal a los propietarios de los predios que inicien procesos de regeneración natural y reforestación con especies nativas de áreas boscosas recuperadas en la misma región con viveros establecidos por las ONGS ambientalistas, colegios, escuelas y comunidades organizadas del municipio, exceptuando de estos incentivos a la Empresa Cartón de Colombia, de áreas sujetas a erosión y de áreas utilizadas para ganadería y pastos. Como mínimo deberá destinarse un 10% del área total de cada predio con destino a la conservación durante un lapso de 10 años como mínimo, hasta alcanzar el 100% del total del predio, es decir a una tasa de repoblamiento forestal o de aislamiento del 10% anual. Los incentivos tributarios se realizarán con cargo al impuesto predial exonerando inicialmente el 10% del valor a pagar por el primer año y así sucesivamente hasta alcanzar el 100% del valor del impuesto a cancelar en un lapso de 10 años. Para lo anterior los propietarios de los predios deberán firmar convenios de compromiso con la Administración Municipal siendo el encargado de verificar el cumplimiento de los mismos un Comité de verificación que se creará para dicho fin. El Alcalde Municipal tendrá un plazo de tres meses a partir de la adopción del presente acuerdo para reglamentar la creación de dicho comité y sus respectivas funciones. La meta a alcanzar es la de recuperar y repoblar cuatro mil noventa y cuatro hectáreas (4.094 Has.) adicionales en un lapso de diez años.
2. Se destinará un área máxima del territorio rural para bosques protectores, protectores-productores, comerciales, denominados F1 equivalente a 2.227 hectáreas. Las condiciones físico bióticas que deben cumplir los terrenos donde se desarrollen estas actividades serán: Terrenos con pendientes menores al 50%, suelos de moderadamente profundos a muy profundos, erosión actual ligera a moderada. La faja altitudinal donde se encuentran estos terrenos, está comprendida entre los 1200 msnm y los 1800 msnm y entre los 1800 a 2300 msnm. Precipitaciones promedias anuales mayores a los 1500 mm. Las prácticas de conservación y manejo no deben alterar el régimen hidrológico de las cuencas y la conservación de los suelos sin ir en detrimento de las tierras potenciales para cultivos agrícolas o praderas. Las tierras forestales productoras deberán utilizar sistemas de manejo silvicultura y cosechas apropiados, control de aguas de escorrentía, control de cárcavas remontantes en zonas de ladera el tratamiento biológico, selección de especies adecuadas, aplicación de fertilizantes y correctivos, prohibición de quemas abiertas no controladas en áreas rurales y de talas no autorizadas por la autoridad competente.
3. Se destinará un área máxima del territorio rural para bosques protectores-productores denominados F2 equivalentes a 4.845 hectáreas. Las condiciones fisicobióticas que deben cumplir los terrenos donde se desarrollen las actividades serán: Terrenos con pendientes entre el 50% y el 75%, suelos moderadamente profundos (mayor a 50 cm.), erosión ligera a severa, precipitaciones que promedian mayores a 1500mm y menores a 2000 mm. La faja altitudinal donde se encuentran

estos terrenos está entre los 1200msnm y los 1800msnm. Las prácticas de conservación y manejo serán sistemas de siembra y prácticas silviculturales acordes con el suelo y el cultivo, aprovechamiento dirigido por técnicos forestales, adecuada selección de especies, implantación de tecnologías apropiadas que optimicen los sistemas de drenaje, control de cárcavas remontantes en zonas de ladera mediante tecnologías de riqueza biológica.

4. Se destinará un área máxima en territorio rural para destinarlo a la conservación de bosques protectores denominados F3, equivalente a una extensión de 6.392 hectáreas, en razón de las condiciones potenciales de degradación y por ser muy vulnerables a perder su estabilidad dinámica. Las condiciones físico bióticas que presentan estos terrenos son: Relieve escarpado con pendientes mayores al 75%, suelos generalmente superficiales y muy limitados por aspectos como afloramiento rocoso, erosión severa a muy severa y alta susceptibilidad a la misma. Precipitaciones promedias anuales extremas o muy altas -mayores a 3000mm- o muy bajas – menores a 1000 mm-. Las prácticas de conservación y manejo de estas áreas deberán ser el aislamiento de áreas críticas de conservación y cuidado de los bosques existentes, el repoblamiento forestal con especies pioneras, control de cárcavas remontantes en zonas de ladera mediante tecnologías de riqueza biológica, manejo de vertientes con trinchas y diques, control riguroso a talas y quemas. Reducir o suprimir toda actividad ganadera. Proporcionar cobertura vegetal con pasto trenza, aplicar fertilizantes y mejoramiento de la estructura y profundidad del suelo.
5. Se destinará un área aproximada de 4.739 hectáreas en la zona plana del Valle geográfico del Río Cauca para destinarlo a tierras cultivables que se catalogan como unidad de uso y manejo C1. Las características biofísicas de estos suelos son: Terrenos planos a ligeramente planos con pendientes menores al 3% con suelos profundos, es decir, sin ninguna limitación, aceptan una amplia gama de cultivos y plena mecanización. No presentan erosión y no son susceptibles a ella. Se recomienda establecer cultivos limpios (C1) y semi-limpios (Csl). Pueden destinarse a cultivos permanentes o semestrales. Estos suelos presentan una limitante y es que son susceptibles a las inundaciones presentadas por el desbordamiento del Río Cauca.
6. Se destinará un área aproximada de 1.125 hectáreas para darles uso y manejo en cultivos semi-permanentes o semestrales que se catalogan como unidad de uso y manejo C3. Las características biofísicas de estos terrenos son fuertemente ondulados a quebrados con pendientes entre 12% y 25%. Pueden ser suelos moderadamente profundos a profundos, únicamente permiten el arado con tracción animal. El uso potencial de estas tierras puede ser los cultivos de café con sombrero, los tubérculos, las hortalizas, los frutales, el frijol, la arveja y el maíz. Se recomienda siembras en curvas a nivel, plantación de barreras vivas, cultivos en fajas y terrazas, estas últimas para cultivos limpios, usos de coberturas vegetales, control de aguas de escorrentía, utilización de variedades mejoradas, aplicación de correctivos y fertilizantes.

7. Se destinará un área aproximada de 7.458 hectáreas para cultivos y conservación de semibosques o policultivos de multiestrato como café y cacao con sombrío y algunos frutales y plantas aromáticas. Estos terrenos se catalogan desde el punto de vista de uso y manejo de conservación de suelos como C4. Sus características físico-bióticas son terrenos fuertemente quebrados a escarpados con pendientes entre el 25% al 50%, ubicados entre los 1200 a 1800 msnm, con profundidad entre profunda y moderadamente profunda, erosión ligera a moderadamente laminar. Erosión potencial moderada. Son factores limitantes de uso, la pendiente del terreno, la susceptibilidad a la erosión y su baja fertilidad. Las prácticas de conservación y manejo de suelos son siembras en curvas de nivel, uso de sombrío para el café, plantación de barreras vivas, cultivos en fajas y terrazas de relleno, control de aguas de escorrentía, utilización de variedades nativas y mejoradas que no vallan en detrimento del desarrollo del medio ambiente y aplicación de correctivos y fertilizantes naturales.
8. Se destinarán 1.177 hectáreas aproximadamente con destino a pastos, esto implica una reducción del 87% del área destinada actualmente a este propósito en un término de nueve años, lo cual equivale a sustituir 857 hectáreas por año por áreas de protección en rastrojo o reforestación para ello se fomentará el empleo de técnicas de ganadería intensiva, establos, rotación adecuada de potreros, control de malezas, utilización de pastos nativos, aplicación de fertilizantes naturales y correctivos, suministro de riego preferiblemente por aspersión.
Estos suelos presentan las siguientes condiciones físico bióticas: pendientes entre ligeramente inclinada y ligeramente ondulada entre el 3% y el 7% de pendiente, profundidad entre superficial y muy superficial, erosión laminar ligero y erosión potencial baja.
9. Se destinarán 1634 hectáreas para recuperación de suelos con especies forestales. Estos terrenos se caracterizan por presentar un relieve quebrado a escarpado con pendientes entre el 50% y el 60%. Son suelos moderadamente profundos, de regular estabilidad geológica, erosión severa a muy severa. Estos terrenos se caracterizan de manera altitudinal por estar ubicados en una franja comprendida entre los 1000 msnm y los 2000 msnm. El uso potencial de estos terrenos puede ser el cultivo de frutales y arboles forrajeros. Las prácticas de manejo y conservación recomendadas deben ser siembras a través de la pendiente, siguiendo las curvas de nivel, construcción de terrazas individuales, plantación de barreras vivas y cobertura vegetal, aplicación de materia orgánica, de fertilizantes y correctivos, control de aguas de escorrentía, utilización de variedades mejoradas, desyerbes con machete y guadaña. Aplicación de riego preferiblemente por goteo.
10. Se estimulara la reconversión de la agricultura en la zona plana, mediante el estímulo en la disminución del valor del predial al área destinada a la producción alimentaria de consumo humano directo.

ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

1. Crear y declarar dentro del territorio municipal de Riofrío las **Áreas de Especial Significancia Ambiental** las cuales deben ser protegidas y conservadas por su alto valor ecosistémico, porque hacen parte de los sistemas vitales y proveedores de servicios ambientales como agua, aire, suelo, biodiversidad, y clima. En consecuencia con lo anterior, se adopta lo establecido en el acuerdo No. 042 de Diciembre 4 de 1996 “por medio del cual se declaran unas áreas de reserva natural en el Municipio de Riofrío”. Esta reserva será declarada como elemento integrante de estas **áreas de especial significancia ambiental** y cuyo uso permitido será la conservación, recuperación, protección, investigación, la educación y el desarrollo sostenible de los recursos naturales renovables. La categoría de manejo de estos territorios será la de **áreas de conservación activa**, es decir, aquellas áreas donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento.
2. Declarar como **áreas de alta fragilidad ecológica**, con base en el numeral 4 del artículo 1 de la Ley 99 de 1.993 los terrenos ubicados en el Páramo de El Duende entre los 3.300 m.s.n.m. hasta la divisoria de aguas de la Cordillera Occidental. El área aproximada a declarar es de 3.000 hectáreas de las cuales 500 hectáreas son de páramo, 1.500 son de subpáramo y 1.000 hectáreas son de influencia del páramo. Como **líneas de acción** se tendrán las siguientes:
 - Adelantar gestiones ante el Ministerio del Medio Ambiente (Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Naturales) por intermedio de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, para declarar área natural única (CNRNR Art. 329 Literal C) al Páramo del Duende por constituirse en un ecosistema único en la Cordillera Occidental y por ser un área de interés hidrológico y por su Bio diversidad que rebasa los límites departamentales ya que éste páramo en mención se extiende hasta el departamento del Choco.
 - Realizar estudios en convenio con la Universidad del Valle, la C.V.C y el Instituto de Investigaciones Ambientales del Pacífico “Jhon Von Neuman” con el objeto de elaborar un diagnostico del Páramo del Duende donde se realice un inventario de flora y fauna, se haga una caracterización de las condiciones biofísicas más relevantes como suelos, clima, hidrología, geología, meteorología, aspectos socio culturales y otros.
 - Realizar cartografía base y temática sobre el Páramo de El Duende e incorporarla a los archivos que maneja el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, el Ministerio del Medio Ambiente y el de Agricultura.
 - Reubicar las familias que están dentro de la extensión denominada Páramo del Duende, otorgándoles acceso a programas de la Reforma Agraria a través del INCORA en áreas que sean susceptibles de explotaciones sirvo-pastoriles, y agro-forestales. Para este fin la Administración

Municipal adelantará gestiones ante el Instituto de Reforma Agraria con el objeto de consolidar esta línea de acción.

3. Declarar como **ecosistema estratégico para el abastecimiento de la población y los procesos productivos** a las cuencas hidrográficas de los ríos Piedras, Río Frío, Cuancua y hoyas de captación denominados zonas de interés humano del municipio por su importancia como abastecedores de los acueductos de Portugal, de Piedras y de la Cabecera Municipal. La categoría de manejo será de conservación estricta en sus respectivos nacimientos y de conservación activa en los demás tramos.
4. Declarar como **ecosistema estratégico socioeconómico** de importancia las áreas dedicadas al cultivo del café y sus cultivos asociados ubicadas en la faja altitudinal comprendida entre los 1.100 m.s.n.m y los 1.800 m.s.n.m. del municipio de Riofrío. La categoría de manejo de este ecosistema será la de conservación activa. Se plantean las siguientes líneas de acción:
 - Construcción de microdistritos de riego en zonas rurales del municipio.
 - Creación de Asociaciones de Campesinos, de pre-cooperativas y cooperativas de producción y comercialización de productos agrícolas y pecuarios.
 - Diversificación de cultivos en el cinturón cafetero del municipio de Riofrío.
 - Capacitación sobre el uso y manejo de los recursos naturales y manejo de desechos orgánicos y de residuos sólidos.
 - Verdadera calidad en la asistencia Técnica en el uso, manejo y explotación sostenible de los recursos naturales, desechos orgánicos y de los residuos sólidos, manejo y recuperación de suelos degradados, producción y comercialización de frutas y hortalizas, diversificación de cultivos, piscicultura, lombricultura y compostaje, cría de especies menores y ganadería intensiva, logrando la seguridad alimentaria para nuestro municipio.
5. Declarar **ecosistema estratégico de importancia ecológica y paisajística** la Cuenca del Río Cauca a su paso por el territorio de Riofrío en especial la Madre Vieja ubicada en Madrigal la cual comprende un espejo de doce hectáreas de agua por su interés turístico, paisajístico y sociocultural. Su categoría de manejo debe ser de conservación activa.
6. Declarar **ecosistema estratégico de alto riesgo** las áreas frágiles y deterioradas propensas a deslizamientos, erosiones, inundaciones, sequías, incendios forestales dentro del territorio municipal (ver mapas de erosión, de incendios forestales, de amenazas hidrológicas y de deslizamientos.) Líneas de acción:
 - Prevención y atención de desastres naturales, dotación de equipos e infraestructura para la atención de desastres.

- Capacitación a la Comunidad en prevención de desastres.
- Implementación de un Sistema de Información sobre atención y prevención de desastre naturales.

ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LOS PLANES DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Con base en la Ley 142/94 o la legislación que la modifique o complemente, formulamos las siguientes estrategias territoriales de mediano y largo plazo de los planes de servicios públicos domiciliarios.

ACUEDUCTO:

1. Quedara prohibido cualquier tipo de privatización de los servicios públicos, agua, alcantarillado, alumbrado público y aseo. Realización de estudios de preinversión para la construcción de acueductos en el territorio municipal.
2. Construcción de sistemas de tratamiento de agua potable en las veredas y cabeceras de los corregimientos.
3. Mantenimiento de los sistemas de tratamiento para agua potable de manera continua y eficiente.
4. Reposición de las redes de distribución de agua potable que se encuentren deterioradas u obsoletas.
5. Ampliación de las redes de distribución para agua potable con el fin de ampliar la cobertura del servicio.
6. Implementar sistemas de regulación y control del servicio de agua por parte de cada asociación prestadora del servicio en concertación con la asociación de usuarios.
7. Realización de estudios fisico-químicos y bacteriológicos para garantizar la calidad del agua de manera periódica en todos los centros poblados y en los acueductos veredales del área rural.
8. Realizar estudios sobre la desvinculación del servicio de agua y alcantarillado de Acuavalle en el municipio de Riofrio Valle.
9. Retomar el manejo por el municipio del acueducto y el alcantarillado de la Cabecera Municipal, conformado una empresa pública de economía mixta prestadora del servicio.

ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO BASICO:

1. Realización de estudios de preinversión sobre la adopción de sistemas de recolección de aguas lluvias y servidas en el suelo urbano, de expansión y rural.
2. Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en la cabecera municipal y las cabeceras de los corregimientos.

3. Asesoría Técnica, administrativa y financiera a los entes prestadores de los servicios de acueducto y alcantarillado y saneamiento básico.
4. Reposición y construcción de redes de alcantarillado en la cabecera municipal y las cabeceras corregimentales.
5. Reposición y construcción de cámaras en la cabecera municipal y en los centros poblados de los corregimientos.
6. Ampliación de las redes de alcantarillado y obras complementarias en la cabecera municipal y las cabeceras corregimentales.
7. Construcción de sistemas de recolección de aguas lluvias en las cabeceras de los corregimientos.
8. Construcción de sistemas individuales de eliminación de aguas servidas en el suelo rural.
9. Adecuación y mantenimiento de obras sanitarias e hidráulicas de las plazas de mercado y de los mataderos de los centros poblados.
10. Prestación de Asesoría Técnica en la construcción de pozos sépticos y manejo adecuado de aguas servidas en el suelo rural.
11. Constitución por parte del ente público de empresa prestadoras de los servicios públicos en el área rural.
12. Relizar estudio de factibilidad sobre la posible desvinculación de Tuluaseo y conformar una empresa pública municipal de economía mixta prestadora del servicio de aseo.

DISPOSICIÓN Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. Realización de estudios sobre el manejo y disposición final de los residuos sólidos y reciclables con el fin de determinar una posible ubicación del relleno sanitario dentro del perímetro urbano o por fuera de este.
2. Construcción de varias plantas de reciclaje y compostage en la cabecera municipal y en los centros poblados.
3. Adecuación y mejoramientos de las condiciones actuales de los lugares de disposición final de basuras en los centros poblados.
4. Reubicación del basurero ubicado en la cabecera municipal.
5. Ubicación, implementación y optimización de escombreras en el territorio municipal.
6. Realización de estudios sobre el manejo y la disposición de lodos producidos por las plantas de tratamiento de aguas residuales.
7. Realización de campañas sobre el reciclaje en la fuente dirigido a la comunidad.
8. Capacitación técnica, administrativa y financiera a los funcionarios de las empresas prestadoras de los servicios públicos que se constituyan para tal fin.

ENERGIA ELECTRICA:

1. Complementación de la electrificación en las cabeceras de los corregimientos.
2. Construcción de redes de energía en las áreas de expansión urbana.
3. Complementación de la electrificación rural del municipio.
4. Mantenimiento del sistema de electrificación en los suelos urbanos, de expansión y rural.
5. Apoyo en la gestión para la constitución de los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios.
6. Realizar estudio de factibilidad sobre el proceso de desvinculación del municipio de la Epsa.
7. Realizar estudio de factibilidad sobre en el mediano y largo plazo de una microcentral generadora de energía para el municipio de Riofrío.

ALUMBRADO PUBLICO:

1. Adecuación y ampliación del alumbrado público en la cabecera municipal y en las cabeceras de los corregimientos.
2. Mantenimiento del sistema en las cabeceras corregimentales.
3. Extensión de redes hacia los terrenos ubicados dentro del área de expansión urbana del territorio municipal.
4. Adecuación del alumbrado público en los sectores en los cuales esta funcionando y ampliación del servicio a las comunidades que lo soliciten, previa consulta con la asamblea comunal autorizando el convenio con la Junta de Acción Comunal.
5. Mantenimiento y mejoramiento del alumbrado público.
6. Hacer estudio factibilidad sobre la desvinculación del municipio de la Compañía de Electricidad, en cuanto a la prestación del servicio de alumbrado público.

TELEFONIA:

1. Mantenimiento y ampliación de la cobertura del servicio telefónico en la cabecera municipal, en las cabeceras de los corregimientos y en las veredas, con el respectivo concepto de planeación municipal.
2. Extensión de redes con el fin de ampliar la cobertura a los terrenos destinados para este fin.
3. Mantenimiento y ampliación de la cobertura de los teléfonos de servicio público o comunitario en el área rural del municipio.
4. Apoyo en la gestión para la constitución de los Comités de Desarrollo y Control Social de los servicios públicos domiciliarios, con garantías políticas y sociales.

5. Realización de talleres sobre los derechos y deberes de los usuarios de los servicios públicos domiciliarios.

ESRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE MUNICIPAL

1. Mantenimiento preventivo a las vías urbanas de los centros poblados y en la cabecera municipal.
2. Construcción de vías urbanas en las cabeceras municipales y en las cabeceras corregimentales.
3. Construcción de ciclovías.
4. Pavimentación de vías secundarias y terciarias en la cabecera municipal y en los corregimientos.
5. Construcción de obras de protección para vías del municipio.
6. Construcción de obras y adecuación de las existentes que le brinden facilidad de acceso a los discapacitados en el suelo urbano.
7. Implementación de señalización horizontal y vertical, informativa y preventiva en las vías locales de las cabeceras corregimentales y municipal.
8. Elaboración de programas de educación en prevención de accidentes de tránsito y en seguridad vial dirigidos a la comunidad.
9. Reestructuración de la dependencia que maneja el Tránsito y el Transporte Municipal.
10. Demarcación y señalización de las intersecciones de mayor riesgo en accidentalidad en los cascos urbanos de la cabecera municipal y de los centros poblados.
11. Delimitación de áreas de estacionamiento, zonas de cargue y descargue y de zonas peatonales, demarcación y tratamiento de pisos en la cabecera municipal y en los centros poblados.
12. Realizar estudios de origen y destino entre la cabecera municipal y las veredas, lo mismo que entre la cabecera municipal y los municipios limítrofes con el fin de establecer la oferta y la demanda de servicios de transporte público.
13. Apertura, construcción y mantenimiento de nuevas vías en áreas definidas para este uso.
14. Adecuación y mantenimiento de la red vial veredal.
15. Apertura y construcción de la red vial terciaria
16. Construcción de puentes en las vías interveredales y urbano-rurales.
17. Construcción de obras de protección para las vías veredales.
18. Establecimiento de programas de prevención de accidentes y de seguridad vial para la comunidad.
19. Queda prohibido cualquier proceso de concesión de vías en el municipio de Riofrío.
20. Garantizar el derecho al trabajo a todas las personas, cooperativas y asociaciones, para la prestación del servicio de transporte.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL PLAN DE ESPACIO PUBLICO.

1. Construcción de áreas de recreación pasiva y contemplativa de alto valor paisajístico como parques lineales, miradores, bosques municipales, senderos ecológicos y didácticos que sirvan de infraestructura para crear las bases de actividades ecoturísticas.
2. Creación, adecuación y mantenimiento de zonas verdes, parques infantiles y plazas donde se lleven a cabo actividades lúdicas y de recreación.
3. Construcción, reparación, adecuación y mantenimiento de andenes en la cabecera municipal y las cabeceras corregimentales.
4. Dotación, construcción y mantenimiento de elementos característicos del amoblamiento urbano, como canastas de basura en sitios públicos, señalización, información, iluminación, casetas para vendedores ambulantes, bancas para parques, rotondas para miembros de la tercera edad.
5. Establecimiento de convenios con entidades no gubernamentales como el Comité Departamental de Cafeteros que cofinancien proyectos del Plan de Espacio Público.
6. Construcción de andenes, dotación de elementos de amoblamiento urbano tales como postes para iluminación, elementos de señalización tanto vertical como horizontal, casetas para ventas ambulantes, bancas, etc.
7. Construcción de áreas verdes, plazoletas y parques en zonas de expansión.
8. Declaración de áreas de interés público para el disfrute del esparcimiento y de actividades al aire libre que identifiquen, representen y transmitan valores culturales, ecológicos y sociales del territorio municipal.
9. Señalización vertical de sitios que representen y transmitan valores culturales, sociales y ecológicos.
10. Construcción, adecuación y mantenimiento de parques infantiles, canchas múltiples en las veredas del territorio municipal.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Con base en los Decretos 1052 de junio de 1998 y Decreto 1892 de 1999 se establecen las siguientes estrategias de la vivienda de interés social.

1. Construcción de setecientos trece (713) viviendas nuevas de interés social en el sector rural y urbano en un lapso de seis años.
2. Reubicación de viviendas situadas en zonas de alto riesgo.
3. Mejoramiento de trescientos seis (306) viviendas en el ,sector urbano y rural del municipio.
4. Construcción de obras de protección para el desarrollo de viviendas.
5. Adquisición de terrenos por parte de la administración municipal con el fin de construir Vivienda de Interés Social.

6. Creación de empresas asociativas de trabajo para la producción de materiales de construcción y/o mejoramiento de viviendas a nivel municipal.
7. Creación de un banco de materiales en asocio con la empresa privada que ofrezca precios económicos por volumen de compras
8. Asistencia Técnica Constructiva para programas de vivienda por autoconstrucción y autogestión.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL SECTOR DE EDUCACION MUNICIPAL

1. Mantenimiento y enlucimiento de centros docentes.
2. Dotación de elementos de amoblamiento y equipos para los centros educativos.
3. Construcción de escuelas en la cabecera municipal y las cabeceras de los centros poblados.
4. Construcción de un colegio en la cabecera municipal.
5. Construcción y reparación de baterías sanitarias en centros docentes.
6. Construcción de canchas múltiples en centros docentes de la cabecera municipal y cabeceras de los centros poblados.
7. Reparaciones de muros y estructuras en centros docentes.
8. Construcción de muros de protección y obras de mitigación de riesgos en centros docentes.
9. Construcción y adecuación de cerramientos de los centros docentes.
10. Reparaciones locativas de los centros educativos.
11. Ampliación y mantenimiento de los restaurantes escolares.
12. Subsidio al transporte escolar para los educandos del área rural.
13. Ampliación de plazas docentes en educación preescolar, primaria y bachillerato.
14. Construcción y dotación de sala de sistemas en los centros docentes.
15. Cursos de capacitación y actualización a docentes.
16. Cursos de programas de tecnología y administración a nivel pregrado.
17. Formulación de programas para la educación y el fortalecimiento del núcleo familiar.
18. Implementación de programas educativos de vocación agroindustrial.
19. Realización de convenios por parte de la administración municipal con universidades para la implementación de la educación superior en los corregimientos, apoyados en las ONGS ambientalistas del municipio.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL SECTOR SALUD

1. Construcción De puestos de salud en las cabeceras de los corregimientos.

2. Construcción de casas materna en la cabecera municipal.
3. Implementación de la morgue en la cabecera municipal.
4. Ampliación y adecuación del Hospital Kennedy E.S.E.
5. Adecuación y mantenimiento de los equipamientos de salud del municipio.
6. Reubicación de los puestos de salud en veredas El Rubí y Calabazas.
7. Contratación con la A.R.S. para ofrecer estos servicios a la comunidad.
8. Implementación de Centros de Atención periódica en áreas rurales de los corregimientos.
9. Dotación de equipo para el Hospital Kennedy y demás equipamientos de salud del municipio.
10. Ampliación de la planta de personal médico y administrativo.
11. Adecuación y mantenimiento de los equipos de salud del municipio.
12. Implementación de programas de Medicina Preventiva y de Primeros Auxilios.
13. Ampliación y adecuación de Centros de Salud.
14. Hacer estudio de factibilidad sobre la recreación de una ARS del régimen municipal. Hacer estudio de factibilidad sobre la recreación de una ARS del régimen municipal.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO SECTOR RECREACIÓN Y DEPORTE:

1. Adecuación y mantenimiento de los parques recreacionales ubicados en la Cabecera Municipal y el centro Poblado de Salónica.
2. Construcción de parques infantiles en las cabeceras de los corregimientos y en la cabecera municipal.
3. Dotación e implementación de escenarios deportivos.
4. Mantenimiento y adecuación de infraestructura física recreativa
5. Construcción y adecuación de canchas múltiples y de fútbol en los corregimientos y zonas urbanas del municipio.
6. Capacitación técnica de funcionarios en recreación y deporte.
7. Promoción y estimulación de actividades deportivas y recreativas.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO SECTOR TURISMO:

1. Desarrollo físico de infraestructura turística tales como construcción de parques ecológicos, senderos ecológicos y dotación de los escenarios de desarrollos turísticos.
2. Divulgación y promoción del ecoturismo a través de campañas publicitarias y educativas.
3. Adecuación de fincas agroecológicas, estratégicamente ubicadas para el turismo.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO SECTOR CULTURA:

1. Desarrollo de la infraestructura física tales como construcción de escenarios culturales adecuación, mantenimiento y enlucimiento de las casas de la cultura en la cabecera municipal y en Salónica.
2. Adecuación mantenimiento y enlucimiento de las bibliotecas de la cabecera municipal y de los centros poblados.
3. Construcción de una biblioteca en el Corregimiento de la Zulia.
4. Ampliación de la biblioteca de la cabecera municipal.
5. Terminación de la Casa de la Cultura en la cabecera municipal.
6. Dotación de las Casas de la Cultura, de las bibliotecas y de los escenarios culturales de la cabecera municipal y de las cabeceras de los corregimientos.
7. Promoción y organización de eventos culturales.
8. Contratación de personal técnico especializado.
9. Capacitación y actualización del personal administrativo y técnico del sector.
10. Sistematización de las casas de la cultura y de biblioteca del municipio.
11. Conservación y mantenimiento de las plazas principales de la cabecera municipal y de los corregimientos.

ESTRATEGIA DE MEDIANO Y LARGO PLAZO SECTOR SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA:

1. Capacitación de docentes y comunidad en general sobre prevención e inseguridad y convivencia familiar.
2. Construcción sedes de la Defensa Civil y de la Cruz Roja en la cabecera municipal y en Salónica.
3. Construcción sede de comisaría de familia y de la inspección de tránsito municipal.
4. Adecuación de las inspecciones de policía de los corregimientos.
5. Adecuación y mantenimiento de la infraestructura física de seguridad y convivencia.
6. Dotación de equipos de comunicación y de transporte a las instituciones encargadas de la seguridad en el municipio.
7. Apoyo a fondos de vigilancia y seguridad pública y comunitaria.
8. Compra de elementos para atención de desastres.
9. Consolidación de programas de rehabilitación social y asistencia alimentaria dirigido a indigentes.
10. Capacitación y actualización al personal del sector de seguridad y convivencia ciudadana.
11. Creación de convenios con instituciones del orden departamental y nacional relacionados con la seguridad y la convivencia ciudadana.

ESTRATEGIAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LOS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y SOCIALES:

1. Adecuación y mantenimiento de los equipamientos públicos sociales.
2. Dotación en general para instituciones de carácter público social.
3. Reubicación del hogar infantil de bienestar familiar en la cabecera municipal.
4. Ampliación de la Casa de la Tercera Edad en la cabecera municipal.
5. Adecuación y mantenimiento de los equipamientos públicos e institucionales.
6. Actualización tecnológica de los equipos.
7. Actualización administrativa en cuanto al manual defunciones y procedimientos.
8. Capacitación y actualización a funcionarios de la Administración Municipal en sus respectivas áreas.
9. Reestructuración y actualización de los diferentes programas que se adelantan en la Administración Municipal.
10. Conformación de Comités que promuevan y controlen el desarrollo institucional.
11. Apoyo a la conformación de veedurías ciudadanas.
12. Adecuación y mantenimiento de equipamientos públicos comunitarios.
13. Dotación de los equipamientos comunitarios.
14. Adecuación y mantenimiento de las plazas de mercado y mataderos municipales.
15. Dotación de elementos para las plazas de mercado y mataderos municipales.
16. Estudio y diseño de centros de transformación productiva y de centros de acopio.
17. Construcción de un centro de transformación en el municipio o parque industrial.
18. Construcción de un teatro en la cabecera municipal.

INSTRUMENTOS E INSTANCIAS DE GESTIÓN Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 10. INSTRUMENTOS NORMATIVOS. El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 11. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 12. INSTRUMENTOS TECNICOS. La información técnica presentada en los planos, mapas, en el documento técnico de soporte y la base de datos que hacen parte del presente acuerdo y

demás que lleguen a conformar el sistema de información municipal, se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se deberán incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el programa de Ejecución.

ARTICULO 14. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL. Para contribuir a la realización a cabildada del Esquema de Ordenamiento Territorial y a la continuidad y legitimización del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional, garantizando sociopolíticamente el verdadero derecho a la veeduría.

ARTICULO 15. METODOLOGIA. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 16. SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, uso y procesamiento de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos en medio magnético o escrito que contengan la información de los estudios de análisis territorial.

ARTICULO 17. INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son instancias de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- b. El Concejo Municipal, que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- c. El Concejo de Gobierno conformado por la Secretaría de Despacho y Jefes de Dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de Planeación y Ordenamiento Territorial.
- d. La Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable de los aspectos técnicos y operativos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- e. La Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 18. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN. Son instancias de participación del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. El Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial, que es una instancia de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la ley 152 de 1994 y el Acuerdo Reglamentario que determine su constitución.
- b. El Consejo Municipal de Desarrollo Rural (CMDR).
- c. Se creará el Comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial, un representante del Consejo Municipal de Desarrollo Rural y un representante de la comunidad por cada centro, poblado y vereda del municipio.
- d. 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, Acción de Cumplimiento, Derecho de Petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 19. CONTEXTO REGIONAL. El municipio de Riofrío se encuentra ubicado en la zona central del departamento del Valle del Cauca, por lo cual se tiene en cuenta que las acciones, planes, programas y proyectos tengan una orientación de relación y desarrollo de la región.

ARTICULO 20. DELIMITACIÓN. El territorio municipal está comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos que así lo determinan. Limita por el Norte con el Municipio de Trujillo, por el Este con Tuluá, por el Sur con los Municipios de Yotoco y Calima-Darién y por el Oeste con el Departamento del Choco.

ARTICULO 21. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente división territorial:

a. Sector Urbano: Comprende la Cabecera Municipal (Suelo urbano y áreas de expansión) y las cabeceras de los corregimientos de Salónica, Fenicia, Portugal de Piedras y La Zulia.

b. Sector Rural:

- Zona Rural de la Cabecera Municipal que comprende las veredas de Madrigal, El Jagual, La Sultana y Los Estrechos.
- Corregimiento de Salónica que comprende las veredas de La Marina, Las Brisas, La Sonadora, Morroplancho, San Alfonso, Volcanes, La Cristalina, El Carmen, La Judea, Guayabal, El Dinde, La Arabia, Riofrío Abajo, La Trinidad y Hojas Anchas.
- Corregimiento de Fenicia que comprende las veredas de Miravalle, Porto Fenicia, Palmas-La Cuchilla, la Vigorosa, San Pablo, La Italia y Santa Rita.

PARAGRAFO: Hacer estudio de factibilidad sobre la declaración de Porto Arturo y San Marino como veredas.

- Corregimiento de Portugal de Piedras que comprende las veredas de El Bosque, San José de la Selva, Calabazas, Corozal y el Rubí.
- Corregimiento de la Zulia que comprende las veredas de Portugal del Carmen, Porto Belo y los Alpes.

TITULO 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 22. CLASES DE SUELO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la ley 388 de 1997, en el municipio de Riofrío (Valle) el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y de protección.

ARTICULO 23. SUELO URBANO. Corresponde a las zonas del territorio donde se asientan los distintos grupos poblacionales, ocupando áreas de terreno que cubren y soportan las diversas actividades urbanas, comprendiendo las áreas cuya aptitud y destinación determinada por el Esquema de Ordenamiento Territorial (E. O. T.) le correspondan al uso urbano, contando con la garantía de la prestación de los servicios públicos domiciliarios y accesibilidad a la infraestructura vial.

ARTICULO 24. PERIMETRO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL. El perímetro urbano para la Cabecera Municipal está definido por las siguientes delimitaciones:

A.- VERTICE No.1: N:950.020 El vértice uno de origen del polígono perimetral E 1'088.250 se fija en el sitio de contacto de la carretera Tuluá con la división o muro por el costado

oriental separa al parque recreacional por dicha división con dirección noreste (EN) hasta el ángulo formado por la misma división, es donde se localiza el vértice dos.

- B.- VERTICE No.2: N:950.170 por la citada división que a su vez separa lo E: 1'088.320 urbano con los rurales de la Hacienda El Retiro No. Catastral 1-01-0039 propiedad de EULALIA AMEZQUITA DE GARRIDO; se sigue hasta el oeste (W) hasta hacer contacto con la Urbanización "El Samán" y el barrio "Piedra Pintada".
- C.- VERTICE No.3: N: 951.500. El mencionado vértice empalma con un zanjón E: 1'088.225 o canal de riego, se sigue por él con dirección oeste hasta el cruce con la carretera a Bolívar, aquí se ubica el vértice cuatro.
- D.- VERTICE No.4: N: Utilizando el canal se avanza en dirección E: 1'087.900 general sur-oeste (SW) hasta encontrar la carretera a Trujillo, allí se fija el vértice cinco.
- E.- VERTICE No.5: N:952.730 Tomando la carretera a Trujillo, como referencia E:1'087.226 en dirección sur-este (SW) se adelanta por la margen izquierda hasta hacer el empalme con la carretera antigua a Trujillo donde se sitúa el vértice seis.
- F.- VERTICE No.6 : N: 951.620 Se bordea la carretera antigua con direcciones E: 1'087.180 sucesivas sur oeste (SW) y este (E) hasta la división que separa lo rural con la Urbanización o barrio "La Paz", donde se concreta el vértice siete.
- G.- VERTICE No. 7 : N: 951.600 Por la citada división se adelanta hacia el sur E: 1'087.200 (S) y sur-oeste (S.E) hasta empalmar con un canal de riego donde se localiza el vértice ocho.
- H.- VERTICE No. 8 : N: 951.500. Desde el sitio del empalme con el canal (E: 1' 087.150) se aprovecha éste, aguas abajo en dirección sureste (S.E.) hasta su confluencia con el Río Riofrío, allí se determina el vértice nueve.
- I.- VERTICE No.9: N :951.200.Desde la confluencia se aprovecha la margen izquierda del Río Riofrío (E: 1' 087.250) hasta el cruce con la carretera a Salónica, en el puente de dicha carretera se fija el vértice diez.
- J.- VERTICE No.10: N: 950.930. Se sigue aprovechando la margen del río ya citada (E: 1' 087.515) en dirección sureste (S.E.) hasta la bocatoma de un zanjón o canal que sirve para riego y lleva sus aguas al río Cauca, en la bocatoma se fija el vértice once.
- K.- VERTICE No.11: N: 950.920. Por el canal ya enunciado que a su vez va paralelo (E: 1'081.600) a un callejón, adelanta en dirección general noreste (NE) hasta hacer contacto con la carretera a Tuluá y allí se fija el vértice doce.
- L.- VERTICE No.12. N:950.930.Por la carretera y con dirección general sur-este (E:1'088.120) se avanza en procura del vértice número uno, es decir el vértice utilizado como origen de la descripción de esta delimitante, quedando en esa forma cerrado el polígono perimetral que delimita el área urbana de la cabecera municipal de Riofrío.

ARTICULO 25. PERIMETRO DE LAS CABECERAS CORREGIMENTALES. De conformidad con el Decreto 879 de Mayo de 1998, en su artículo 16, se definirá el perímetro urbano para las cabeceras de los corregimientos, el cual está determinado para el municipio por el Acuerdo N° 015 de Junio de 1998:

A.- CABECERA CORREGIMIENTO DE SALÓNICA: Por el nor- oeste (NW) con terrenos de la Finca Río Lindo, cédula catastral No. 02-04-0181. Por el Costado Oriental, la margen derecha del río Riofrío hasta el cruce con la carretera a la Zulia. Por el sur (S), desde la confluencia del río Volcanes en el Riofrío, se aprovecha el primero, a aguas arriba y que a su vez va casi paralelo con carretera a las brisas.

El costado occidental está delimitado por terrenos de las fincas con cédula catastral NS.02-004-256,258, se cruza con la entrada a las palmas y se sigue por la delimitación predial de la finca "Río Lindo Caribe", cédula catastral 02-004'182 y luego la 02-004-181 "Río Lindo" hasta el puente de la carretera a Riofrío sobre el río frío.

B.- CABECERA CORREGIMIENTO DE FENICIA: Los límites son: por el norte (N), terrenos rurales de la hacienda Santa Bárbara, cédula catastral No. 02-02-181, se hace contacto con la carretera San Pablo, se sigue por la división con la hacienda La Grampa, cédula catastral No. 02-02-107 y por el costado oriental la carretera a San Pablo que a su vez delimita a la finca La Grampa ya anunciada y La Marsella, cédula catastral No. 02-02-095 hasta el cruce con la división de la Hacienda Fenicia, cédula catastral No. 02-02-522 por esta división hasta encontrar la carretera a Calabazas.

El costado sur (S) se delimita por la cerca que separa este núcleo urbano con las haciendas las Brisas, cédula catastral No. 02-02-278 y Alto Mira, cédula catastral No. 02-02-253 y siguiendo por esta misma delimitación y luego por el lado occidental colindando con las haciendas La Nubia, cédula catastral No. 02-02-184 y Lucitania, cédula catastral No. 02-02-342 y hacer contacto con la de Santa Bárbara a encontrarse con la carretera a San Pablo, lugar de origen de esta delimitación.

C.- CABECERA CORREGIMIENTO DE PORTUGAL DE PIEDRAS: El área urbana de este corregimiento se delimita por el norte (N) por medio de las divisiones que separan lo urbano con las haciendas San Rafael, cédula catastral No. 2-06-032 y La Beatriz, cédula catastral No. 2-06-040 hasta encontrar la acequia o riachuelo que confluye al río Piedras el cual sirve de lindero oriental hasta la confluencia de la quebrada Calabazas, la cual sirve de lindero sur (S) hasta encontrar la división de la hacienda San Rafael ya citada y que también delimita el costado occidental.

D.- CABECERA CORREGIMIENTO DE LA ZULIA: Su área urbana todavía no ha sido delimitada por falta de información técnica y cartográfica para ello se adelantarán los respectivos estudios con el fin de establecer su delimitación.

ARTICULO 26. 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 de expansión urbana y los límites municipales.

ARTICULO 27. SUELO DE PROTECCIÓN. Corresponde a las áreas y zonas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las categorías anteriores, las cuales presentan características de uso restringido ante la posibilidad de urbanización, en razón de sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o que hacen parte de zonas de riesgo donde no es conveniente la localización de asentamiento humanos o de usos urbanos.

TITULO 3

USOS GENERALES DEL SUELO

ARTICULO 28. SUELO URBANO (U). Para efectos de la determinación de usos en el suelo urbano se distinguen los usos: Residencial, Comercial y de Servicios, Institucional, Recreacional, Industrial y Mixto:

ARTICULO 29. RESIDENCIAL (R). Corresponde al sector en donde la actividad principal es la vivienda y que en función de sus características puede ser unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, teniendo en cuenta la relación de usos.

Usos Compatibles: Comercia Local Compatible

Institucional Educativo, Asistencia Social

Industria Liviana

Recreacional

ARTICULO 30. COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS) Corresponde al sector donde la actividad principal es el intercambio de productos de consumo. Dependiendo de su magnitud se define su clasificación:

a. Comercia Local: Es aquel que satisface la demanda de servicios generada por un sector específico del municipio.

Usos Compatibles: Comercio Local Compatible

Industria Liviana

Institucional Administrativo

Servicios Básicos

b. Comercio Local Compatible: Es aquel que satisface la demanda de servicios a la comunidad del entorno inmediato.

Usos Compatibles: Residencial

Industria Liviana

Institucional Educativo, Administrativo, Asistencia Social, Religioso, Cultural, Servicios Básicos, Recreativos

ARTICULO 31. INSTITUCIONAL (I). Comprendiendo la estructura de equipamientos que se relacionan.

a. Equipamientos Educativos Usos Compatibles:

b. Residencial

Comercio Local Compatible

Industria Liviana

Equipamientos de Asistencia Social

Equipamientos Religiosos y Culturales

Recreacional

c. Equipamientos de Salud

Usos Compatibles: Comercio Local Compatible

Residencial

d. Equipamientos de Servicios Administrativos Usos Compatibles:

Comercio Local Compatible

Comercio Local

Equipamientos Religiosos y Culturales

Industria Liviana

d. Equipamientos Religiosos y Culturales Usos Compatibles:

Servicios Administrativos

Educativo

Comercio Local Compatible

Asistencia Social

e. Equipamientos de Asistencia Social Usos Compatibles:

Educativo

Religiosos y Culturales

Industria Liviana
Comercio Local Compatible
Recreacional

f. Equipamientos de Servicios Básicos (Plazas de Mercado)

Usos Compatibles: Comercio Local

ARTICULO 32 RECREACIONAL (Rc). Corresponde al área de la infraestructura deportiva y recreativa.

Usos Compatibles: Educativo
 Asistencia Social
 Comercio Local Compatible
 Residencial

ARTICULO 33. INDUSTRIAL (IND). Es el uso destinado a la producción y transformación de bienes e insumos. En relación con su magnitud se define su clasificación como:

a. Industria Liviana: Corresponde a las actividades productoras que dentro de su proceso no ocasiona emisiones de gases, ruido u otros elementos que contaminen el medio ambiente; no requiere de servicios complementarios especiales.

Usos Compatibles: Comercio Local
 Comercio Local Compatible
 Institucional
 Asistencia Social

ARTICULO 34. MIXTO (M). Corresponde a la combinación de usos compatibles, establecidos anteriormente, según porcentaje de cada actividad en la manzana.

ARTICULO 35. COMERCIAL. Dentro de esta zona está comprendida la categoría Comercio General Grado 1 que corresponde a aquel sector que por su operabilidad genera considerables flujos peatonales, vehicular liviano y demanda de parqueaderos públicos.

Usos Compatibles: Comercio Local
 Industria Mediana

ARTICULO 36 INSTITUCIONAL: Referido al desarrollo de los equipamientos educativos, salud, servicios administrativos, religiosos y culturales y de asistencia social.

ARTICULO 37. RECREACIONAL: De desarrollo de la infraestructura física y recreativa.

ARTICULO 38. INDUSTRIAL. Refiriendo su desarrollo según su magnitud.

- a. Industria Liviana: Teniendo en cuenta el grado de compatibilidad establecido en artículos anteriores.
- b. Industria Mediana: Planteada para el municipio como agroindustrial, es aquella que por sus características requiere de servicios de infraestructura especial, siendo de bajo impacto ambiental. Su localización contempla que esté por fuera del perímetro urbano debido a su grado de impacto al entorno.

Usos Compatibles: Comercio Grado 1.

ARTICULO 39. SUELO RURAL. Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, se adopta la siguiente división por áreas de actividad:

- Area para conservación de los recursos naturales y regulación hídrica.
- Área para recuperación de suelos.
- Area para bosques comerciales.
- Area para producción de frutas.
- Area para producción agrícola en ladera.
- Area para ganadería.
- Área para producción agroindustrial.

ARTICULO 40. CARTOGRAFIA. Forma parte de este reglamento el mapa de escenarios de Ordenamiento Territorial propuestos a escala 1: 25.000 el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas comprendidas en ellas, así como los usos establecidos para cada una.

ARTICULO 41. AREA PARA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y REGULACIÓN HIDRICA. El área para conservación de los recursos naturales y regulación hídrica son todas aquellas áreas que requieren de una cobertura de bosques permanentes. Estas áreas corresponden a unidades de terreno F3 (Bosques Protectores), F2 (Bosques Protectores-Productores).

La vocación de las unidades F3 es exclusivamente proteccionista de los recursos naturales renovables y de las zonas de regulación hídrica. Las unidades F2 permiten un aprovechamiento ordenado del bosque y labores silvopastoriles.

ARTICULO 42. USOS PERMITIDOS EN AREAS PARA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DE REGULACIÓN HIDRICA. Los usos principales permitidos en las áreas para conservación de los recursos naturales y regulación hídrica son los siguientes:

F3 : Regeneración natural y plantación de bosques exclusivamente protectores.

F2 : Plantación de bosques protectores-productores o de aprovechamiento parcial (producción de leña, madera para construcción, postes, etc.)

Los usos compatibles son los siguientes:

F3 : Solo admiten bosques protectores.

F2 : Bosques exclusivamente protectores. Arboles frutales.

Los usos condicionados son los siguientes:

F3 : Solo admiten bosques protectores.

F2 : Programa silvopastoril con una mínima carga por hectárea en terrenos con pendientes menores del 25%, donde prime la creación de biomasa mediante cercas vivas, creación de un banco de proteína vegetal, rotación de potreros, aislamiento de las zonas de regulación hídrica.

Los usos prohibidos son los siguientes:

F3 : Bosques productores, actividades agropecuarias, cultivos.

F2 : Actividad agropecuaria en terrenos con pendientes mayores del 25% y sin prácticas de manejo del suelo.

ARTICULO 43. AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL. Hacen parte de las áreas para conservación de los recursos naturales y de regulación hídrica, la Reserva Natural del municipio creado mediante el acuerdo 042 de diciembre 4 de 1996, las cuencas de captación de los ríos municipales, a parte del Páramo del Duende correspondiente al municipio y la Madre Vieja Madrigal.

ARTICULO 44. AREA PARA RECUPERACIÓN DE SUELOS. El área para recuperación de suelos está conformada por terrenos con erosión severa y muy severa y las tierras misceláneas que por su condición natural y su ubicación geográfica tienen un alto valor económico, social y ambiental, por lo cual ameritan ser recuperados.

Los tratamientos para estos terrenos pueden ser aislamientos, estimular la sucesión natural, coberturas especiales de pastos (leguminosas) con árboles forrajeros, manejo de aguas de escorrentía. Estas áreas corresponden a unidades de terreno F2.

ARTICULO 45. USOS PERMITIDOS EN AREAS DE RECUPERACIÓN DE SUELOS. Los usos principales permitidos en las áreas para recuperación de suelos son los siguientes:

Bosques Protectores.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores - Productores, Arboles Frutales, Arboles Forrajeros, Leguminosas.

Los usos condicionados son los siguientes:

Cultivos en fajas o materas, Bosques productores.

Los usos prohibidos son los siguientes:

Actividades ganaderas.

ARTICULO 46. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS UBICADOS EN AREAS DE RECUPERACIÓN. Los propietarios de terrenos ubicados en el área para recuperación de suelos están obligados a evitar el incremento de la erosión aplicando las medidas correctivas, ejecutando y manteniendo las obras previstas en los planes de manejo. Lo que realizarán con el apoyo de ONGS ambientalistas y dependencias e/y instituciones municipales.

ARTICULO 47. AREAS PARA BOSQUES COMERCIALES. Las áreas para bosques comerciales son aquellas unidades de terreno que permiten la producción permanente de madera y otros productos del bosque bajo prácticas de manejo que no alteren el régimen hidrológico de las cuencas hidrográficas y la conservación del suelo. Estas áreas corresponden a unidades de terreno F1.

ARTICULO 48. USOS PERMITIDOS EN AREAS PARA BOSQUES COMERCIALES. Los usos principales permitidos en las áreas para bosques comerciales son los siguientes:

Plantación de bosques comerciales.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores, Bosques Protectores -Productores, cultivos permanentes.

Los usos condicionados son los siguientes:

Actividad ganadera, siempre y cuando las pendientes sean menores del 25%.

Los usos prohibidos son los siguientes:

Actividad ganadera en pendientes mayores del 25%.

ARTICULO 49 AREAS PARA PRODUCCIÓN DE FRUTAS. El área para producción de frutas está conformada por terrenos que presentan erosión severa y muy severa que tienen un alto valor económico o debido a sus condiciones naturales y ubicación geográfica y ameritan ser recuperados. Los tratamientos para estos terrenos pueden ser: aislamiento, estimular la sucesión de leguminosas, hacer un buen manejo de las aguas de escorrentía, diseñar un sistema adecuado de riego de ladera, siembra de árboles frutales en fajas y materas. Estas áreas corresponden a unidades de terreno AF.

ARTICULO 50. USOS EN AREAS PARA PRODUCCIÓN DE FRUTAS. Los usos principales permitidos en las áreas para producción de frutas son los siguientes:

Arboles Frutales con riguroso, manejo de suelos y agua para riego.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores, Bosques Protectores - Productores, Explotación pecuaria de especies menores.

Los usos condicionados son los siguientes:

Bosques Productores con pendientes menores del 25%, Cultivos semi-permanentes.

Los usos prohibidos son los siguientes: Explotación Ganadera.

ARTICULO 51. AREA PARA PRODUCCIÓN AGRICOLA EN LADERA. El área para producción agrícola en ladera está conformada por los terrenos aptos para producción de cosechas donde la gama de cultivos es limitada, preferentemente cultivos densos, de alta capacidad radicular y macollamiento. Solo admiten mecanización animal. Estas áreas corresponden a unidades de terreno C3, C4.

ARTICULO 52. USOS EN AREAS PARA PRODUCCIÓN AGRICOLA EN LADERA. Los usos principales permitidos en las áreas para producción agrícola en ladera son los siguientes:

Cultivos de café con sombrío, plátano, banano, frutales, pastos de corte, plantas medicinales y aromáticas, hortalizas, cacao, caña, etc.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores, Bosques Protectores - Productores.

Los usos condicionados son los siguientes:

Café tecnificado con curvas a nivel, cultivos transitorios y limpios con prácticas de manejo. Explotación ganadera en pendientes menores del 25%.

Los usos prohibidos son los siguientes:

Explotación ganadera en pendientes mayores del 25% y sin practica de manejos de suelos.

ARTICULO 53. TRATAMIENTO DE AGUAS MIELES. Los propietarios de las fincas cafeteras ubicadas cerca a las fuentes hídricas deben tratar las aguas mieles o implementar cambios en el beneficio del café para evitar la contaminación del recurso hídrico. Apoyados por ONGS ambientalista, CVC, Comité de Cafetero, instituciones municipales y departamentales.

ARTICULO 54. AREAS PARA GANADERIA. El área para ganadería está conformada por terrenos planos a ondulados con pendientes menores del 7% y suelos muy superficiales aptos para la explotación ganadera con prácticas de manejo selectivos en los potreros y el ganado. Estas áreas corresponden a unidades de terreno P, pero con un buen manejo acepta pendientes del 25%.

ARTICULO 55. USOS EN AREAS PARA GANADERIA. Los usos principales permitidos en las áreas para ganadería son los siguientes:

Ganadería de tipo intensivo o semi-intensivo de doble propósito.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores, Bosques Protectores - Productores, Arboles Frutales.

Los usos condicionados son los siguientes:

Cultivos de raíces superficiales.

Los usos prohibidos son los siguientes:

Sobre pastoreo.

ARTICULO 56. AREA PARA PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL. El área para producción agroindustrial corresponde a la zona plana del valle geográfico del Río Cauca en el cual se pueden implementar los cultivos limpios o semi - limpios.

ARTICULO 57. USOS EN AREAS DE PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL. El uso principal permitido en las áreas para producción agroindustrial son los **cultivos limpios o semi-limpios**.

Los usos compatibles son los siguientes:

Bosques Protectores, Bosques Protectores - Productores, Actividad Agropecuaria.

No presenta usos prohibidos.

ARTICULO 58. AREAS DE AMENAZAS NATURALES E INDUCIDAS. Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de amenaza natural, aquellas que representan alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales.

ARTICULO 59. USOS ESPECIALES (UE). Correspondientes a los equipamientos de impacto negativo, los cuales se relacionan con los Servicios Básicos, Servicios Públicos Básicos, Usos Complementarios y Rellenos Sanitarios.

ARTICULO 60. SERVICIOS BASICOS (SB). Corresponde al desarrollado por los mataderos, los cuales deberán ubicarse y construirse en zonas que tengan características determinadas:

- a. Periferia del municipio, alejados de los sectores residenciales.
- b. Próximos a las vías provenientes de la zona ganadera y cercanas a las vías principales que permitan la distribución del producto.
- c. En zonas donde los desagües y desperdicios sean fácilmente eliminables. Deben ser terrenos que permitan el drenaje de aguas lluvias en forma natural o artificial.
- d. Zonas arborizadas que purifiquen el ambiente y protejan contra los rayos solares.
- e. Lugares con suministro adecuado de agua potable.
- f. No deben existir en sus inmediaciones construcciones ajenas a la actividad propia del establecimiento.

- g. Sitios alejados de cualquier foco de insalubridad, alejados de industrias que produzcan olores o contaminación.
- h. La topografía del terreno debe ser plana o ligeramente inclinada, de manera que permita una rápida evacuación de los desechos.
- i. Se propone que la distancia para la determinación del área de influencia sea de 200 metros.

ARTICULO 61. SERVICIOS PUBLICOS BASICOS (SPB). Corresponde al desarrollado por las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y Subestaciones de Energía.

- a. PTAR: Su localización debe estar sujeta a los estudios y directrices determinados por la Autoridad Ambiental competente.
- b. Sub-estación de Energía: Para su localización se deben establecer los indicadores que determinen su efecto sobre el medio ambiente, para así poder entrar a determinar el área de influencia, la cual se puede identificar con base en la aplicación de normas (disposiciones legales), modelos matemáticos, encuestas y la observación y registro de fenómenos hidrometeorológicos en la zona del proyecto.

ARTICULO 62. USO COMPLEMENTARIO (UCM). Corresponde al desarrollado por los cementerios, que de acuerdo con lo establecido en el Manual de Requerimientos en Equipamientos Urbanos (DNP 1982), otras normas sobre aspectos físico - constructivos incluyen disposiciones de localización.

- a. El aislamiento (perimetral) con relación a construcciones vecinas debe ser mayor de 30 metros y tener zonas arborizadas.
- b. En cuanto a las condiciones ambientales se deben ubicar los cementerios fuera del núcleo habitacional y a sotavento en un lugar soleado.
- c. El terreno debe ser plano o levemente ondulado, con pendientes inferiores al 15% en todos los casos.
- d. Los suelos deben ser fácilmente excavables, de arcilla. Arena o similar. El terreno no debe estar expuesto a hundimiento o a inundaciones.
- e. El nivel freático debe ser mayor a 2.50 metros.
- f. Se propone que la distancia para la determinación del área de influencia sea mayor a 200 metros.

ARTICULO 63. RELLENO SANITARIO. El cual comprende diversos factores para determinar su localización.

- a. Decidir la cantidad de terreno necesario para la disposición de los residuos de una determinada población, con base en criterios tales como: crecimiento de la población, producción per cápita de basura, período de diseño, entre otros.
- b. Asignar zona de fácil acceso y en inmediaciones del municipio.
- c. Zonas donde el nivel freático no sea alto.
- d. Zonas donde no haya presencia de acuíferos.
- e. Procurar que el emplazamiento sea estética e higiénicamente compatible con el medio ambiente.
- f. Buscar que la tierra del sitio sea la indicada para servir como recubrimiento. La mezcla ideal es 50% de arena y 50% de arcilla o limo.
- g. Pensar en la posible utilización del relleno una vez concluida su vida útil, de tal forma que se pueda utilizar como zona verde o campos deportivos que no requieran demasiada infraestructura.
- h. Se propone que la distancia para la determinación de su área de influencia sea mayor de 500 metros.

La implementación de un relleno sanitario requiere de estudios y análisis detallados que permitan ofrecer las garantías de su buen funcionamiento y de no contaminar el medio ambiente.

TITULO 4

TRATAMIENTOS DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 64. TRATAMIENTOS DE ORDENAMIENTO DEL SUELO URBANO. Se definen los tratamientos de Ordenamiento del Territorio (según metodología IGAC) como mecanismos reguladores del desarrollo del suelo urbano de tal manera que permitan definir claramente una forma y estructura adecuada del territorio a partir del buen establecimiento y asignación de usos y actividades que ellas refieren.

ARTICULO 65. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (TC). Corresponde a aquellas zonas urbanas del municipio donde su estructura a nivel de vías y equipamientos presenta un aceptable desarrollo con adecuadas condiciones de cobertura y accesibilidad urbanística. En esta categoría se desenvuelven los usos residencial, comercial, institucional, industria liviana, recreación, teniendo en cuenta los grados de compatibilidad establecidos.

ARTICULO 66. TRATAMIENTO DE DENSIFICACION (TD). Corresponde al criterio aplicable a las áreas que tienen capacidad de aumentar la densidad de construcción y de aprovechar de manera

eficiente la infraestructura instalada, sin alterar sustancialmente las características ambientales del sector. Principalmente esta categoría se asume al uso residencial y comercial.

ARTICULO 67. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (TR). Corresponde a las áreas donde se requieren introducir modificaciones sustanciales en el uso actual, presentando conflicto por incompatibilidad de usos.

ARTICULO 68 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (TCN). Corresponde a las áreas comprendidas por las plazas principales de la Cabecera Municipal, Salónica, Fenicia y a la comprendida por la Iglesia María Magdalena en el casco urbano de la cabecera municipal. Se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como elementos representativos de la memoria colectiva.

PARAGRAFO 1: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallan dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones.

ARTICULO 69. TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN (TRP). Esta categoría comprende las áreas que presentan recursos naturales degradados, como es el caso de las zonas de protección de los ríos y quebradas, requiriendo acciones y manejos especiales para mejorar sus condiciones.

PARAGRAFO 1: Las intervenciones sobre las áreas clasificadas dentro de esta categoría involucran, entre otros, programas de reforestación, control de la contaminación, reubicación de asentamiento humanos, obras de corrección y prevención de procesos erosivos.

ARTICULO 70. TRATAMIENTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO (TDP). Comprende a aquellas zonas que presentan las mejores condiciones para urbanizar en el corto y mediano plazo, no evidenciando problemas relacionados con amenazas naturales, ni ecosistemas naturales sobresalientes, entre otras características. En esta categoría se precisa asignar usos del suelo recomendables a nivel residencial, recreacional, industrial y usos compatibles.

ARTICULO 71. TRATAMIENTO DE DESARROLLO DIFERIDO 1: Corresponde a aquellas zonas que poseen características para urbanizar en el largo plazo (nueve años), debido a la presencia de un bajo grado de amenaza natural (mitigable).

ARTICULO 72. TRATAMIENTO DE DESARROLLO DIFERIDO 2: Comprende a aquellas zonas que poseen menor posibilidad de ser urbanizadas en forma inmediata, teniendo en cuenta la demanda de la

población y/o incidencia de un grado medio de amenaza natural (mitigable). Estas zonas se podrán destinar a la urbanización en un período de muy largo plazo (más de nueve años).

TITULO 5

SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SISTEMA VIAL, DE TRANSITO Y TRANSPORTE

ARTICULO 73. PLAN VIAL. Con el objeto de estructurar este sistema, se plantea el Plan Vial como un instrumento de planificación, regulación y orientación del desarrollo de la infraestructura vial y de tránsito y transporte, por lo cual se convierte en una herramienta básica para el progreso y desarrollo ordenado del municipio. El plan enmarca dentro de sus campos una serie de acciones, objetivos, programas, proyectos, relacionados con factores administrativos, institucionales y de ejecución.

ARTICULO 74. SISTEMA VIAL MUNICIPAL. Se define el Sistema Vial como el conjunto de vías construidas y proyectadas, que hacen parte de la estructura vial del municipio.

ARTICULO 75. CLASIFICACIÓN. Las vías del municipio se clasifican y definen según orden jerárquico de la siguiente forma:

- a. Vías Primarias: Aquellas que comunican los municipios (Intermunicipales).
- b. Vías Secundarias: Aquellas que comunican la Cabecera Municipal con las cabeceras de los corregimientos.
- c. Vías Terciarias: Aquellas que comunican las cabeceras de los corregimientos con las veredas o las veredas entre sí.
- d. Vías Locales: Destinadas al tránsito interno de los sectores urbanos.
- e. Vías Semipeatonales: Aquellas que relacionan en sus usos el tránsito vehicular y peatonal.
- f. Vías Peatonales: Aquellas de uso exclusivo del peatón.

ARTICULO 76. DESARROLLO DEL PLAN. Las vías del Plan Vial del municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo territorial y de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 77. ADOPCIÓN. Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, rural y regional se adopta el presente Plan Vial. Las vías existentes en el municipio mantendrán el carácter de

la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 78. ESPECIFICACIONES. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, 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. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 79. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente Acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARAGRAFO 1: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 80. NUEVOS DESARROLLOS EN EL SUELO RURAL. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector rural, deberá considerarse la prolongación del corredor de las vías del plan vial. Con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 81. MECANISMOS PARA LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS DESTINADOS AL DESARROLLO DEL PLAN VIAL. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b. Por expropiación según lo determina la ley.
- c. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARAGRAFO 1: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 82. FACULTADES AL ALCALDE. El Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo, lo hará previa concertación con el concejo municipal.

ARTICULO 83. ESTUDIOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN VIAL MUNICIPAL. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre las vías según 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.

ARTICULO 84. COSTOS DE LAS REDES DE SERVICIOS PUBLICOS Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del Plan Vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina 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.

PARAGRAFO 1: La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

ARTICULO 85. LICENCIA AMBIENTAL EN OBRAS DEL PLAN VIAL. Para el diseño y construcción de vías se debe respetar y manejar adecuadamente la relación con el medio ambiente, principalmente en el ámbito rural donde se debe tener Licencia Ambiental, la cual será tramitada ante el organismo o entidad competente.

ARTICULO 86. ANEXOS AL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE. Hacen parte integral del Plan Vial y de Transporte los programas y proyectos anexos al presente acuerdo que le relacionen:

PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 87. DEFINICIÓN. Se entiende por Plan de Servicios Públicos Domiciliarios, el conjunto de objetivos, políticas, programas y proyectos tendientes a la orientación, planificación y manejo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios presentes en el municipio, como lo son el acueducto, alcantarillado, energía, aseo y telefonía. Estos se encuentran reglamentados por la Ley 142/94 y la legislación que la modifique o complemente.

ARTICULO 88. SERVICIO DE ACUEDUCTO. Llamado también Servicio Público Domiciliario de Agua Potable, se define como la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluyendo su conexión y medición. Se consideran además las actividades complementarias tales como captación, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte del agua.

ARTICULO 89. METAS. Dentro del período de nueve (9) años planteado para el desarrollo del E.O.T. se tienen las siguientes metas:

- a. Aumentar capacidad de cobertura, principalmente en la zona rural.
- b. Ampliar y adecuar la infraestructura de sistemas de acueductos del municipio.
- c. Garantizar una mejor calidad del agua, a través de procesos adecuados de tratamiento.
- d. Establecer un control sobre el consumo racional del agua por medio de los mecanismos de regulación y control establecidos de común acuerdo entre la entidad prestadora del servicio y la asociación de usuarios.
- e. Reducir las pérdidas en acueducto.

ARTICULO 90. SERVICIO DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO BASICO. El Servicio Público Domiciliario de alcantarillado corresponde a la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos por medio de tuberías y conductos, y las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de tales residuos.

ARTICULO 91. DEFINICIÓN. Para la elaboración del E.O.T., el saneamiento básico se ha asumido como la recolección y tratamiento de aguas residuales. Se considera la posibilidad de ser realizada a través de un sistema de alcantarillado o por sistemas individuales.

ARTICULO 92. METAS. Dentro del período de nueve (9) años planteado para el desarrollo del E.O.T. se tienen las siguientes metas:

- a. Aumentar la capacidad de cobertura.
- b. Resolver el problema del manejo de las aguas lluvias en el municipio.
- c. Mediante la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en la Cabecera Municipal y cabeceras de corregimientos, brindar un óptimo tratamiento de las aguas residuales del municipio.
- d. Aumentar y adecuar las infraestructuras de sistemas individuales de eliminación de excretas en el municipio.
- e. Brindar las condiciones técnicas y ambientales para que la implementación de estos sistemas tengan el menor grado de impacto sobre el medio ambiente.
- f. Consolidar el Plan de Mejoramiento Institucional.
- g. En drenaje, evitar las inundaciones de las zonas más vulnerables del municipio.

ARTICULO 93. SERVICIO DE ASEO (Disposición y Manejo de residuos). El

Servicio Público Domiciliario de Aseo es el servicio de recolección municipal de residuos, principalmente sólidos y la realización de actividades complementarias de transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos.

ARTICULO 94. METAS: Dentro del período de nueve (9) años planteado por el desarrollo de este plan se tienen las siguientes metas:

- a. Cubrir el 100% de recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos, incluyendo áreas de expansión en la Cabecera Municipal y en las cabeceras de los corregimientos.
- b. Controlar el 100% de disposición final de residuos inorgánicos, producidos en el municipio.
- c. Reciclar material aprovechable de la basura producida en el municipio.
- d. Implementar campañas educativas de aseo, en escuelas, colegios y comunidad en general.
- e. Modernización de instalaciones e infraestructura física.
- f. Adecuación de los sistemas de manejo de disposición final de basura en el municipio.
- g. Consolidación a largo plazo de un sistema de disposición de basuras intermunicipal.

ARTICULO 95. SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA. Se define como el transporte de Energía Eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su medición y conexión.

ARTICULO 96.METAS. Dentro del período de nueve (9) años planteado para el desarrollo del plan se tiene las siguientes metas:

- a. Lograr cobertura del 100% del municipio.

- b. Mejorar la calidad del servicio, principalmente en el ámbito rural.
- c. Establecer un adecuado y continuo mantenimiento de las redes.
- d. Lograr el uso integral de energéticos disponible tanto para servicio público domiciliario, manejando el suministro al usuario en todos sus aspectos, de impacto socioeconómico y técnico comercial.
- f. Reducir nivel de pérdidas.

ARTICULO 97. SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO. Es el servicio de transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta las luminarias del alumbrado público, tanto a nivel urbano como rural.

ARTICULO 98. METAS. Dentro del período de nueve (9) años planteado por el desarrollo del E.O.T. se tienen las siguientes metas:

- a. Incrementar el nivel de cobertura en el municipio, previa consulta a la comunidad.
- b. Mantenimiento continuo y efectivo para garantizar calidad y continuidad del servicio.
- c. Ampliación de la infraestructura física y logística del sector.

ARTICULO 99. SERVICIO DE TELEFONIA. Se define el servicio público de Telefonía básica conmutada como el servicio básico de telecomunicaciones, siendo uno de sus objetos la transmisión conmutada de voz a través de la red telefónica conmutada con acceso generalizado al público, en un mismo municipio.

ARTICULO 100. METAS. Dentro del período de nueve (9) años planteado por el desarrollo del E.O.T. se tienen las siguientes metas:

- a. Ampliar la cobertura del servicio a nivel urbano y rural.
- b. Establecer un adecuado sistema de mantenimiento y adecuación de la infraestructura telefónica.
- c. Optimizar la calidad del servicio.
- d. Modernización de la infraestructura física y logística.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 101. PROGRAMAS Y PROYECTOS. Hacen parte del presente Plan de Servicios Públicos Domiciliarios los programas y proyectos anexos al presente Acuerdo.

ARTICULO 102. PRINCIPIO CONSTITUCIONAL. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 315 y 365 de la Constitución Política Nacional, corresponde al Alcalde como primera autoridad municipal, asegurar en forma eficiente y continua la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 103. DERECHOS DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Toda persona o grupo de personas tiene(n) derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía para su vivienda o entorno. Bastará la prueba de la habitación de las personas para ser titular del derecho.

Las empresas o actividades que presten los servicios públicos citados anteriormente, no podrán exigir requisitos adicionales al previsto en el inciso anterior. El derecho de la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario.

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al Personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

ARTICULO 104. PRIORIDAD A SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Se dará prioridad de prestación de servicios públicos domiciliarios por parte de las entidades a las solicitudes de los proyectos de vivienda de interés social.

ARTICULO 105. TARIFAS. Las tarifas de los servicios públicos domiciliarios serán establecidas con criterios de equidad social con base en la estratificación socioeconómica determinada para el municipio de Riofrío.

ARTICULO 106. CONFORMACIÓN DE LOS COMITES DE DESARROLLO Y CONTROL SOCIAL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad a la ley 142 de 1994 se conformarán los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios con el fin de apoyar la participación ciudadana en la gestión y vigilancia de los servicios públicos.

SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 107.DEFINICIÓN. Forman parte de los servicios sociales los sectores de Educación, Salud, Recreación y Deporte, Cultura, Turismo y Seguridad.

ARTICULO 108. EQUIPAMIENTOS. Se consideran en el presente plan los Equipamientos Públicos Sociales, Institucionales, Comunitarios, Servicios Básicos, Económicos y los Equipamientos Urbano y Regional.

ARTICULO 109. OBJETIVOS DEL SECTOR EDUCACIÓN. Son los objetivos específicos del sector Educación los siguientes:

- a. Creación de condiciones subjetivas en la población local para la solución pacífica de conflictos.
- b. Ampliación de la cobertura al 100% en los niveles preescolares y escolar básico.
- c. Incremento de la cobertura de la secundaria.
- d. Incremento y apoyo a los estudios de nivel superior.
- e. Apoyo al desarrollo de la formación tecnológica agropecuaria.
- f. Estímulo permanente a la formación para la producción.
- g. Modernización de la infraestructura física educativa en todos los niveles tanto en el área urbana y rural.

ARTICULO 110. OBJETIVOS DEL SECTOR SALUD. Son los objetivos específicos del sector Salud los siguientes:

- a. La gestión del Municipio y la Comunidad en el sector de la salud.
- b. Reducción de las situaciones urbano-rurales de insalubridad.
- c. Reducción de la tasa de morbilidad.
- d. Estímulo a la cultura preventiva de salud.
- e. Integración del Municipio a la estructura de salud local.
- f. Avance en el desarrollo institucional de la seguridad social.

ARTICULO 111. OBJETIVOS DEL SECTOR RECREACIÓN Y DEPORTE Son los objetivos específicos del sector Recreación y Deporte los siguientes:

- a. Afianzamiento de una cultura deportiva local.

- b. Creación de la infraestructura físico - administrativa para la utilización ciudadana de los espacios públicos recreativos y de los deportivos.
- c. Creación de condiciones físico - organizativas para una actividad recreacional y deportiva sana en todas las edades.
- d. Creación de estímulos a la competencia sana y pacífica.
- e. Creación de una cultura local del tiempo libre.

ARTICULO 112. OBJETIVOS DEL SECTOR CULTURA. Son los objetivos específicos del sector Cultura los siguientes:

- a. Desarrollo de una identidad local.
- b. Desarrollo de una cultura de tolerancia y paz como sustento de los procesos culturales.
- c. Creación de espacios para el cultivo y la productividad artística.
- d. Socialización de los procesos y productos culturales.

ARTICULO 113. OBJETIVOS DEL SECTOR TURISMO. Son los objetivos específicos del sector Turismo los siguientes:

- a. Aprovechamiento de los recursos naturales existentes, estableciendo una relación de conservación y protección del medio ambiente.
- b. Estructurar y desarrollar el Ecoturismo para el municipio y su contorno regional.
- c. Alcanzar un alto desarrollo físico e institucional de la infraestructura turística.
- d. Lograr una amplia promoción y divulgación de las actividades a desarrollar en el sector.
- e. Contribuir al progreso y desarrollo de la región.

ARTICULO 114 .OBJETIVOS DEL SECTOR SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA. Son los objetivos específicos del sector Seguridad y Convivencia Ciudadana los siguientes:

- a. Creación de una cultura de seguridad colectiva producto de la confianza recíproca entre autoridad y comunidad.
- b. Estímulo a la participación comunitaria y la creación de un clima de seguridad.
- c. Creación y mantenimiento de una infraestructura física para el sector de la seguridad.
- d. Apoyo técnico - jurídico para la comunidad.
- e. Capacitación técnica de los cuerpos de seguridad en prevención y eliminación del riesgo.

ARTICULO 115. OBJETIVOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. Son los objetivos de desarrollo de los Equipamientos Públicos los siguientes:

- a. Fortalecer el nivel de asistencia social y prestación de servicios a la comunidad.
- b. Desarrollo de la infraestructura física e institucional, de tal manera que le permita a la población incrementar su grado de accesibilidad.
- c. Ampliar la cobertura en el municipio.

ARTICULO 116. OBJETIVOS DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANO Y REGIONAL. Son los objetivos de desarrollo de los Equipamientos Urbano y Regional los siguientes:

- a. Ofrecer nuevas alternativas de desarrollo y progreso para la región.
- b. Enmarcar al municipio dentro de un contexto regional, permitiéndole establecer nuevas y mejores relaciones con su entorno.
- c. Atraer la inversión externa hacia el municipio.

ARTICULO 117. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. Hacen parte integral del presente plan los programas y proyectos anexos al Acuerdo en referencia.

SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 118. DEFINICIÓN. Se define el espacio público como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas y colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Los espacios públicos municipales corresponden a los descritos en el documento técnico del E.O.T.

ARTICULO 119. AREAS DE USO PUBLICO. Se considerarán también como de uso público, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al municipio de Riofrio y aún sin haber sido destinadas a tales fines sin planteamiento urbanístico, las áreas destinadas a vías, zonas verdes de uso público, equipamiento comunal público, área forestal protectora en ríos, quebradas y canales que figuren como tales en los planos adoptados como parte integrante de los actos administrativos de legalización de barrios o asentamientos humanos legales.

ARTICULO 120. OBJETIVOS DEL PLAN DE ESPACIO PUBLICO. Son los objetivos del Plan de Espacio Público los siguientes:

- a. Establecer acciones de protección y conservación del espacio público municipal existente.
- b. Adecuar las zonas públicas que presenten deterioro.
- c. Optimizar el uso de las zonas de recreación pública.
- d. Implementar en forma sustancial el término ornato como elemento vital del espacio público, correlacionándolo con el amoblamiento urbano y arborización.
- e. Concientizar a la comunidad del sentido de pertenencia del espacio público.

ARTICULO 121. CAMBIO DE DESTINACIÓN A LOS BIENES DE USO PUBLICO. El destino de los bienes de uso público en el espacio público de áreas urbanas, suburbanas y rurales solo podrá ser variado por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas no podrán ser encerrados en forma tal que priven a los ciudadanos de uso, goce, disfrute visual - ambiental y libre tránsito.

ARTICULO 122. CREACIÓN DE ENTIDADES QUE ADMINISTREN, APOYEN Y FINANCIEN EL ESPACIO PUBLICO. El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades públicas o en su defecto con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

PARAGRAFO: El municipio dará prioridad para el manejo del espacio público a las organizaciones de base comunitaria.

ARTICULO 123. CESIÓN DE AREAS. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de la cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el E.O.T.

ARTICULO 124.NO COMPENSACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. Los espacios integrantes del espacio público (de acuerdo a su definición) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 125. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PLAN DE ESPACIO PUBLICO. Hacen parte integral del presente plan los programas y proyectos anexos al Acuerdo en referencia.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (V.I.S.)

ARTICULO 126. DEFINICIÓN. Las acciones dirigidas a la Vivienda de Interés Social se enmarcan dentro de los planes de construcción en sitio propio, mejoramiento y reubicación de vivienda por encontrarse en zona de alto riesgo.

ARTICULO 127. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Son los objetivos del Programa de Vivienda Municipal de Interés Social (V.I.S.) los siguientes:

- a. Reducir el déficit de tenencia de vivienda en el municipio, buscando que en el largo plazo tienda a cero (0).
- b. Brindar soluciones de vivienda social a los hogares con menos ingresos y más vulnerables de la región, según reglamentación de acuerdo municipal.
- c. Mejorar las condiciones y calidades de habitabilidad de los hogares que así lo requieran.
- d. Desarrollar programas de vivienda social con materiales propios de la región, principalmente en los Centros Poblados.
- e. Generación de empleo asociativo por medio de los procesos de autoconstrucción y producción de materiales para las viviendas.

ARTICULO 128. POLITICAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Son las políticas del Programa de Vivienda Municipal de Interés Social (V.I.S.) los siguientes:

- a. Generar un hábitat digno para los grupos de bajos ingresos.
- b. Establecer prioridades para atención de la demanda V.I.S.
- c. Estructurar la organización comunitaria en torno al desarrollo de los programas.
- d. Brindar mejores condiciones financieras para que la población tenga acceso a los programas de V.I.S.
- e. Promover y orientar el desarrollo de los programas de V.I.S., en función de responder a las verdaderas y más sentidas necesidades de la comunidad.

ARTICULO 129. ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Son las estrategias del Programa de Vivienda Municipal de Interés Social (V.I.S.) los siguientes:

- a. Alianzas con Entidades Gubernamentales para el desarrollo de los programas de vivienda nueva, mejoramiento y reubicación.
- b. Elaboración de convenios con el sector público y privado para la cofinanciación de los programas.
- c. Establecer procesos de seguimiento y control de los programas y proyectos que se adelanten en el municipio.
- d. Promover el desarrollo ordenado de los programas y proyectos que se adelanten en las zonas destinadas para ello.
- e. Implementación de los programas y proyectos de vivienda nueva, mejoramiento y reubicación.
- f. Brindar asistencia técnica para el desarrollo de los programas de V.I.S. por autoconstrucción.

ARTICULO 130. LOCALIZACIÓN. Los programas de Vivienda de Interés Social se localizarán en las áreas de desarrollo urbano, teniendo en cuenta una primera zona para el desarrollo progresivo (corto y mediano plazo) y otra zona para el desarrollo diferido 1 (largo plazo).

ARTICULO 131. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Hacen parte integral del presente programa de vivienda los programas y proyectos anexos al Acuerdo en referencia.

TITULO 6

NORMATIVIDAD

NORMAS CONSTRUCTIVAS Y URBANISTICAS

ARTICULO 132. CUBRIMIENTOS Y ALCANCES. Todas las construcciones nuevas, reformas y adiciones en construcciones existentes, demoliciones, urbanizaciones y parcelaciones que se quieran adelantar dentro de la jurisdicción del Municipio de Riofrío deberán ejecutarse de acuerdo a las siguientes normas, que son de obligatorio cumplimiento y las cuales se suman a las reglas del Orden Nacional y Departamental, tales como la Ley de Reforma Urbana, Leyes de Protección del Medio

Ambiente, Régimen Sanitario, Códigos de Policía, Normas Sismo resistentes 98 etc. y otros a los que haya lugar en razón de la función particular de la construcción.

ARTICULO 133. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del municipio, solo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA EDIFICACIONES

ARTICULO 134. ALTURAS. Se define una altura básica, la cual tiene como objeto unificar los niveles que establecen la relación directa entre el conjunto urbano edificado, el usuario de las vías y zonas de uso público:

- a. La altura básica en el centro será de dos (2) pisos o seis (6) metros para todas las edificaciones.
- b. Dentro de la categoría Industrial Mediana, la altura y volumetría se podrá fijar libremente por parte del constructor.
- c. Para proyectos nuevos o zonas de proceso de consolidación, renovación, los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a seis (6) metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones, alturas de tres (3) pisos.
- d. Se acogerá como altura de piso un mínimo de 2,50 metros y un máximo de 3,20 metros lineales, entre dos pisos y consecutivos, y una altura mínima libre de 2,40 metros.

ARTICULO 135. ALEROS, VOLADIZOS. Se permitirán voladizos sobre el primer piso guardando la siguiente relación:

- a. Un tercio de la medida del andén cuando éste sea el inmediato a la línea de construcción.
- b. Un tercio de la medida del antejardín cuando éste sea el inmediato a la línea de construcción.

La altura libre mínima entre el nivel del andén y la parte inferior de un voladizo será de 2,50 metros. Los voladizos deben actuar como parte integral de toda la estructura de una edificación; no se admiten elementos estructurales que sobresalgan en la fachada, ni soporten el anterior.

Sobre las vías peatonales solo se permitirán voladizos de 0,60 metros, cuando estas tengan como mínimo 5,00 metros de sección.

ARTICULO 136. PATIOS. El área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación en edificios hasta de tres pisos contados desde el primer piso habitable será de 9 metros cuadrados (m²) con un ancho mínimo de 3 metros entre lados opuestos; para las edificaciones que superen esta altura el patio mínimo permisible será de 16 metros cuadrados (m²) cuyo lado menor no será inferior a 3 metros.

Las anteriores disposiciones regirán para los lotes cuya área sea máximo cien (100) metros cuadrados (m²).

Los patios no deberán tener ninguna obstrucción en área ni en altura con elementos que sobresalgan. Los patios serán localizados conforme el diseño, pero de tal forma que garanticen iluminación y ventilación directa a todos los espacios (alcobas, baños, cocina, etc.); no se aprobarán proyectos que presenten habitaciones o espacios de servicio sin iluminación y ventilación directa. Sin embargo, será exigencia y con resultado del diseño los baños que no puedan ventilarse directamente deberán tener un sistema que supla dicha necesidad (ducto de ventilación)

ARTICULO 137. AISLAMIENTOS. Para todas las edificaciones que se lleven a cabo en el centro de la ciudad se exigirá un aislamiento posterior que tenga como mínimo dos (2) metros en toda la extensión posterior del lote y a partir de su lindero.

ARTICULO 138. ESCALERAS. Se permitirá para edificaciones existentes que deseen readecuarse para vivienda, con una altura máxima de dos (2) pisos, el aprovechamiento del antejardín para la localización de la escalera, cuando éste sea mayor a dos (2) metros lineales de fondo. Esta norma será revisada para casos puntuales por parte de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: La escalera irá construida con un diseño transparente previamente aprobado por Planeación Municipal.

PARAGRAFO 2: Las escaleras deberán como mínimo cumplir con las siguientes especificaciones, y guardando siempre la relación $2CH + H = 64$:

- a. Huella mínima (H): 25 centímetros.
- b. Contra Huella (CH) máxima: 19,5 centímetros.
- c. Ancho mínimo: 100 centímetros libres, mínima dimensión que es variable de acuerdo al tipo de edificación, ubicación y uso de la misma.
- d. Distancia entre la primera contra huella y la puerta: una vez y media el ancho de la escalera.

Todas las escaleras en cualquier tipo de construcción deberán construirse en materiales incombustibles, antideslizantes y con elementos de ayuda (pasamanos).

PARAGRAFO 1: No se permiten escaleras ni tramos en abanico como escaleras principales; salvo que en su proyección horizontal, la parte más angosta, mida 15 centímetros.

ARTICULO 139. EMPALME DE CULATAS. Cuando en cualquier área de actividad comprendida dentro del perímetro urbano y en cuadras ya consolidadas, se encuentre un predio localizado al lado de una(s) edificación(es) que presente culata(s), la nueva edificación se podrá adosar a esta(s) según sea el caso:

- a. Cuando se encuentre el predio localizado al lado de una edificación que presenta culata con altura menor a la permitida en el área de actividad, la nueva edificación se podrá adosar a esta, guardando a partir del empalme el aislamiento requerido. Entendiéndose que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura permitida.
- b. Cuando existan dos (2) edificaciones vecinas con culatas, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, sin sobrepasar la altura permitida para el área de actividad, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a 30 metros.

ARTICULO 140. ANTEJARDINES. Se permitirá el encerramiento de antejardines y de los predios con lindero(s) hacia zonas verdes, con una altura máxima de 2,50 metros distribuidos así: 0,50 metros de muro y 2,0 metros en elementos transparentes.

Si la edificación se adosa al lindero de una zona verde, dicha edificación deberá habilitar fachada sobre la zona verde, no pudiendo tener acceso sobre ella.

ARTICULO 141. SOTANO Y SEMISOTANO. En todas las categorías de los usos del suelo se permitirá la construcción de sótanos y semisotanos. El nivel del piso inmediatamente superior al semisotano no podrá tener una altura mayor a 1,50 metros sobre el nivel del andén; si ésta altura es superada, se tomará como primer piso de la edificación.

ARTICULO 142. ARBORIZACIÓN. En los predios que posean valores de arborización que hacen parte del paisaje urbano, no podrán ser alterados salvo previo concepto de la entidad encargada del manejo del medio ambiente.

ARTICULO 143. SISTEMA CONTRA INCENDIOS. Todas las edificaciones de 2 o más pisos dedicadas a viviendas multifamiliares o edificaciones con un área por piso superior a 400 metros cuadrados, deberá tener por cada 300 metros cuadrados de construcción horizontal un gabinete contra incendios. Se colocará en partes visibles, accesibles y libres de obstáculos y a una altura máxima de 1,40 metros

en su parte inferior. Las mangueras de las cajas de incendio tendrán que ser de una longitud tal que llegue hasta todos y cada uno de los extremos del piso servido.

ARTICULO 144. USO OBLIGATORIO DE EXTINTORES. En toda edificación dedicada al comercio o a la industria serán obligatorios los extintores de acuerdo a las normas de seguridad del cuerpo de bomberos del municipio.

ARTICULO 145. SALIDAS DE EMERGENCIA. En edificaciones tales como teatros, salas de cine, supermercados y en general en todas aquellas donde haya concentración de personas, será obligatorio aparte de las cajas de incendio la ubicación de una salida de emergencia.

ARTICULO 146. ESCALERAS DE EMERGENCIA. Todos los edificios que tengan 6 o más pisos y que tengan escaleras con caja aislada, deben tener una escalera de emergencia o contra incendios (según diseño de acuerdo a los códigos mundiales de seguridad para la evacuación del personal y servicio de los bomberos).

ARTICULO 147. AZOTEAS. Cuando una edificación sobrepase de 10 pisos o una altura de 30 metros, la construcción deberá terminar en una azotea que sea capaz de sostener el aterrizaje de un helicóptero en caso de emergencia.

ARTICULO 148. DISEÑO HIDRAULICO. El diseño hidráulico debe contemplar la ubicación de la instalación siamesa en lugar visible y de fácil acceso para los bomberos.

ARTICULO 149. SHUTS DE BASURAS. Las viviendas, edificios, fábricas, industrias y similares, deberán estar dotadas de un sistema de almacenamiento de basuras que impida el acceso o proliferación de insectos, roedores y similares, la emanación de gases y olores perjudiciales a la salud. Deberá colocarse sistema de ducto y deposito para la recolección de basuras en todos los edificios de oficinas con un número de pisos igual o superior a cuatro y en todas las edificaciones de vivienda con un número de pisos igual o superior a cuatro y con dos o más unidades de vivienda por piso.

El ducto principal o colector de basuras y todos sus accesorios deben permitir el paso de los desechos con seguridad y estar construido de tal forma que el fuego, el humo, los olores, el polvo y el ruido no puedan entrar a las viviendas.

El ducto principal de basuras podrá tener una sección circular, cuadrada o rectangular con un diámetro (o lado) mínimo de 40 centímetros y en su parte superior deberá tener una salida de aire.

El canal o ramal secundario por el cual se arroja la basura al ducto principal deberá estar construido con materiales incombustibles y poseer puerta con cierre hermético y automático a una altura no mayor de 80 centímetros de la parte inferior de la puerta al piso.

Los depósitos de basura o sitios de llegada del ducto principal de basuras deberán ubicarse de tal forma que la evacuación final de los desechos se haga por circulación de zonas de servicios comunes (sótanos, garajes), nunca por el acceso principal de los edificios.

El deposito de las basuras debe tener el área necesaria para los trabajos de maniobra de canecas y limpieza del mismo, además debe poseer ventilación e iluminación permanente; debe ser independiente del ducto principal y del foso de ascensores.

ARTICULO 150. ANDENES. Los andenes deberán construirse en todas las vías públicas, según las dimensiones y calidades especificadas por la Secretaría de Planeación Municipal, y su ancho en ningún caso será inferior a 1,00 metro.

Los andenes se harán en concreto con mínimo espesor de 8 centímetros. Se admitirán andenes en otro material que sea antideslizante; la altura de los andenes con relación a la calzada será de 17 centímetros máximo.

En todo caso y cuando se presente la situación, deberán tener en cuenta elementos de diseño que no dificulten la circulación peatonal cuando la topografía del terreno sea muy pendiente.

ARTICULO 151. CONTINUIDAD DE LOS ANDENES. No se permitirá el rompimiento de andenes con el fin de crear escalinatas o rampas para dar acceso a locales o garajes. En el caso que llegase a ser indispensable una solución de éste tipo se dará prioridad en el diseño para la comodidad de la circulación peatonal.

Sobre los andenes no se podrán ubicar obstáculos que interrumpan la continuidad de los mismos (escaleras, señales, avisos, vallas y similares).

La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada de controlar las construcciones de los andenes y queda autorizada para exigir la demolición, reparación y reconstrucción de los mismos cuando estos no cumplan con los requerimientos establecidos y además para ordenar su construcción donde no los hubiere.

Los empalmes entre dos o más andenes deben ser a un mismo nivel, evitando quedar unos más altos que otros.

En el caso que por topografía del terreno o por solución de diseño haya grandes diferencias de niveles se tendrán que construir escalinatas cuya huella no sea menor a treinta (30) centímetros y la contra huella no mayor a diecisiete (17) centímetros (es decir guardando la relación $2CH + H = 64$ centímetros)

El diseño de andenes debe considerar la fácil locomoción de los limitados físicos.

NORMAS URBANISTICAS

URBANIZACIONES Y PARCELACIONES.

ARTICULO 152. DEFINICIÓN. Se entiende por urbanización el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherente a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

ARTICULO 153. CLASIFICACIÓN. Las urbanizaciones de acuerdo con uso predominante podrán ser:

- a. Residencial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- b. Comercial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil.
- c. Industrial: Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los progresos de transformación de materias primas.
- d. Mixta o Agrupaciones: Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

ARTICULO 154. CONDICIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES Y PARCELACIONES. La Secretaría de Planeación Municipal solo permitirá el desarrollo de urbanizaciones o parcelaciones en terrenos que cumplan con las siguientes características:

- a. Que garantice condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno.
- b. Que ofrezca la posibilidad de instalación de los servicios públicos domiciliarios: energía, acueducto, alcantarillado, aseo y teléfonos.
- c. Que permita la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial del municipio.
- d. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en el Código de Recursos Naturales Renovables y Preservación del Medio Ambiente.
- e. Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

ARTICULO 155. REQUISITOS. Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse a condición de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que tengan acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo urbano, de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona y para tal efecto tienen establecidas las empresas prestadoras de los servicios.
- c. Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes, uso comunales y vías al municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La habilitación y construcción de esas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.

Que cumplan con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

ARTICULO 156. COMPETENCIA INTERINSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES Y PARCELACIONES. Que bajo consideración fundamentada de la Secretaría de Planeación Municipal, la C.V.C. y otras entidades a las cuales les compete y en razón de su ubicación, tipo, impacto técnico y ambiental, social, etc., deberán realizar la construcción de colector periférico y adecuación de un sistema, ya sea por planta de tratamiento, lagunas de oxidación o cualquier otro sistema propuesto que cumpla a cabalidad el tratamiento de aguas residuales antes de sus vertimientos a los ríos.

PARAGRAFO 1: Sin la presentación de esta solución o concedido el visto bueno por parte de las entidades encargadas (Acuavalle, Epsa, C.V.C.), no se dará por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, aprobación al proyecto urbanístico.

ARTICULO 157. SISTEMAS PARA EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES. Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de conjunto vertical u horizontal y por el sistema de desarrollo progresivo.

ARTICULO 158. LOTE O INDIVIDUAL. La urbanización de loteo individual consiste en la división del globo de terreno en áreas menores o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización.

En la urbanización de conjunto en loteo individual, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán delineados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público común y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.

PARAGRAFO 1: El tamaño de sus lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada categoría de actividad se establece en el presente Acuerdo.

PARAGRAFO 2: En los sistemas de urbanización de loteo individual se exigirá estacionamiento para visitantes al exterior en playas o bahías de estacionamiento no cubiertas.

ARTICULO 159. AREAS MINIMAS. En las áreas donde se pueda desarrollar este tipo de urbanizaciones, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar o bifamiliar será de seis (6) metros y para multifamiliares de doce (12) metros.

Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

ARTICULO 160. SISTEMA DE CONJUNTO HORIZONTAL Y VERTICAL. En la urbanización de conjunto horizontal y vertical, el urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso independiente, desde las zonas comunales y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

ARTICULO 161. ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del encerramiento del conjunto a manera de playas o bahías no cubiertas y los de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.

ARTICULO 162. VIAS VEHICULARES INTERNAS. La sección de la calzada de las vías vehiculares interiores de uso privado, deberá tener un ancho mínimo de 5,50 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2) metros.

ARTICULO 163. PRESERVACIÓN DE LOS VALORES ARBOREOS. En los predios que poseen valores de arborización que hacen parte del paisaje urbano no podrán ser alterados salvo previo concepto de la autoridad ambiental del municipio.

ARTICULO 164. ACCESO A PERSONAS CON LIMITACIONES FISICAS. Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de discapacitados, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTICULO 165. AREAS PRIVADAS Y AREAS COMUNES EN URBANIZACIONES, PARCELACIONES Y/O CONSTRUCCIONES. Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTICULO 166. URBANIZACIONES DE DESARROLLO PROGRESIVO. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan partiendo de la construcción de unas obras de infraestructura y saneamiento básico, que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Acuerdo y las otras que lo reglamenten o complementen.

ARTICULO 167. CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES, PARCELACIONES Y/O CONSTRUCCIONES. En lo referente a la conservación y protección de recursos naturales o a la reforestación a que están obligados los urbanizadores en las zonas en que se requieran, se regirá por la reglamentación establecida o que determine la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 168. PARQUEADEROS. Todo edificio de comercio, oficinas o apartamentos deberán proveerse de áreas destinadas a parqueaderos de vehículos así:

- a. En edificaciones de vivienda multifamiliar un lugar por unidad de vivienda, como mínimo.

- b. En edificaciones de comercio un lugar por 80 metros cuadrados de área comercial construida.
- c. En edificaciones de oficinas un lugar por 120 metros cuadrados de área de oficina.
- c. En edificios de uso mixto se sumarán los requerimientos para cada uno de los usos.

ARTICULO 169. PARQUEADEROS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS E INFRAESTRUCTURA TURISTICA. El número de aparcamientos de los establecimientos hoteleros, moteles, restaurantes, discotecas y similares se hará de acuerdo a la reglamentación hotelera con Resolución N° 303 de Abril 28 de 1978.

ARTICULO 170. SALAS DE CINE, TEATROS Y SIMILARES. El número de establecimientos para salas de cine, teatros y similares es de un lugar por 25 espectadores.

ARTICULO 171. INMUEBLES DE VARIOS PISOS CUYA DESTINACIÓN SON PARQUEADEROS. Los edificios de parqueaderos podrán construirse con sistema de rampas cuya pendiente no deberá exceder del 15% positiva o negativa.

ARTICULO 172. AREA MINIMA DE ESTACIONAMIENTO POR VEHICULO. El área de estacionamiento por vehículo será como mínimo de 12,50 metros cuadrados más las áreas necesarias para circulación con un ancho mínimo de 6 metros teniendo en cuenta que ningún vehículo estacionado pueda impedir la circulación de otro.

ARTICULO 173. CRITERIOS PARA REFORMAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES. Para edificaciones existentes que contemplen reformas sustanciales o mayores que modifiquen el uso del suelo, el número de viviendas o el uso al cual está destinado la edificación o para proyectos de edificaciones nuevas, deberán regirse por los siguientes criterios:

- a. Solo se permitirá la utilización del 60% del antejardín para estacionamiento de vehículos para visitantes y el 40% restante deberá ser utilizado solo como zona blanda debidamente arborizada.
- b. Deberá conservarse la arborización existente tanto en el antejardín como en la zona verde pública contigua al antejardín.
- c. Las áreas de antejardín que se autoricen utilizar para estacionamiento de visitantes no podrán ser cubiertas.

ARTICULO 174. EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE AREAS DE ESTACIONAMIENTO URBANO. Se exceptúan del requisito de parqueaderos los predios en zonas de Interés Patrimonial y los predios que por afectaciones del Plan Vial no puedan cumplir con los requisitos anteriormente anotados.

ARTICULO 175. DIMENSIONES MINIMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. Los espacios para estacionamiento de vehículos para los parqueaderos en general, tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

TIPO DE VEHICULO	EN ANGULO	EN CORDON
GRANDE	5,0 x 2,40 metros	6,0 x 2,40 metros
PEQUEÑO	4,20 x 2,20 metros	5,0 x 2,0 metros

ARTICULO 176. ACCESIBILIDAD Y TRANSITO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS. A partir de la vigencia del presente Acuerdo las vías exteriores para circulación peatonal deberán diseñarse, construirse y adecuarse de manera tal que proporcionen conveniencia y seguridad sin restricciones o barreras físicas peligrosas para los discapacitados.

En el diseño de andenes, estacionamientos, separadores viales, cruces de calles y la colocación del amoblamiento urbano, deben tenerse en cuenta las necesidades de personas impedidas, invidentes y minusválidas que transitan en sillas de ruedas.

ARTICULO 177. ACCESO A PERSONAS CON LIMITANTES FISICAS EN INMUEBLES DE USO PUBLICO. Para el acceso a las edificaciones de uso público y comercial deberán disponerse rampas con una pendiente máxima de 8% para el tránsito en sillas de ruedas al igual que en las aceras con respecto a la calzada.

El incumplimiento a lo aquí dispuesto será sancionado conforme a las normas existentes.

ARTICULO 178. NORMAS CONSTRUCTIVAS SISMORESISTENTES. Toda edificación que se adelante dentro de la jurisdicción del municipio de Riofrío debe diseñarse y construirse ajustándose al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes (Ley 400 del 19 de Agosto de 1997, Decreto 33 del 9 de Enero de 1998).

ARTICULO 179. APROBACIÓN DE PROYECTOS. Los proyectos que se presenten a la Secretaría de Planeación Municipal para su correspondiente aprobación deberán acompañarse con un oficio firmado por el profesional respectivo; en el cual éste certifique que el proyecto que es presentado se ha diseñado conforme a los parámetros del Código de Construcciones Sismorresistentes. Sin este

documento la Secretaría de Planeación Municipal no recibirá ningún proyecto arquitectónico o estructural.

ARTICULO 180. REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PUBLICOS PARA LAS EDIFICACIONES.

Para la aprobación de grandes proyectos urbanísticos, edificios multifamiliares y proyectos arquitectónicos diferentes a vivienda unifamiliar de hasta dos (2) pisos se requiere la previa aprobación por parte de las empresas encargadas de la prestación del servicio en el momento, con la intervención del municipio en los proyectos de cobertura de aseo.

CESIONES Y COMPENSACIONES AL MUNICIPIO

ARTICULO 181. DEFINICIÓN. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la ciudad.

ARTICULO 182. AREAS SUSCEPTIBLES DE CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA. Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público las siguientes:

1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como las vías locales, las zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.
2. En los predios afectados por vías del Plan Vial son de cesión gratuita al espacio público, además:
 - a. Las zonas de protección ambiental de las vías del plan vial.
 - b. Una proporción del área bruta de terreno a urbanizar, para el trazado de la vía.

PARAGRAFO 1: Las demás cesiones para el uso público, o para el espacio público de propiedad pública, serán objeto de negociación o expropiación entre bs particulares y las entidades públicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el capítulo 3º de la Ley 9ª. de 1989.

ARTICULO 183. COMPENSACIONES DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN. Se exigirá la compensación en la cesión obligatoria de zonas verdes y comunitarias en los siguientes casos:

- a. Cuando las áreas cedidas sean inferiores a las mínimas exigidas por este Acuerdo.
- b. Cuando su ubicación sea inconveniente para los planes urbanísticos de la ciudad.
- c. Cuando el área cedida no pertenezca al urbanizador.
- d. Cuando el área cedida sea objeto de controversia entre particulares en razón de su dominio o posesión.
- e. En todos los casos que resulte afectado el espacio público, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 184. REQUISITO PARA SOLICITAR LA COMPENSACIÓN. La compensación solo podrá efectuarse, previo avalúo administrativo del inmueble(s) por parte del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI y el comercial que practiquen peritos idóneos.

ARTICULO 185. APROBACIÓN DE LA COMPENSACIÓN. El Alcalde, por medio de Resolución motivada aprobará la compensación con indicación exacta de:

- a. Area a compensar, identificada por su ubicación, linderos y medidas.
- b. Avalúos actualizados.
- c. Término para efectuarla.
- d. Valor de la compensación, y si fuese en dinero, indicando la forma de pago.

ARTICULO 186. VIGENCIA. Las disposiciones contenidas en el presente numeral serán aplicables a todas las urbanizaciones, tanto las que se encuentran en trámite para aprobación como las que hayan sido aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo y que requieren la compensación.

ARTICULO 187. ZONAS VERDES. Con el fin de establecer mecanismos que permitan la reserva de áreas verdes dentro de la ciudad, la Secretaría de Planeación Municipal exigirá a todas las urbanizaciones que se adelanten dentro de la jurisdicción del municipio la cesión de unas áreas mediante escritura pública destinadas a la construcción de equipamiento comunitario y zonas verdes equivalente al 15% del área útil.

Para el cálculo de esta área se asume:

Area Util, Area Total, Area de Vías.

ARTICULO 188. AREAS DE PROTECCIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES, PARCELACIONES Y/O CONSTRUCCIONES. Cuando la urbanización o el programa de vivienda se adelante aledaño a una corriente de agua natural, debe dejarse como mínimo treinta (30) metros a partir de la línea de creciente máxima sin ninguna construcción y deben incluirse en la escritura de cesión.

Cuando el urbanizador o el gremio que desarrolle un programa de vivienda junto a una corriente de agua natural, demuestre con certificado de tradición y escritura pública la propiedad del terreno, se recibirá el área comprendida dentro de esta faja de terreno de 3,5% con destino a zona verde y como parte integral del 15%. Nunca podrá destinarse esta área al desarrollo de edificaciones comunitarias. El área a ceder deberá ser dotada de todos el servicio públicos.

ARTICULO 189. AREAS A CEDER CON DESTINO A VIAS PEATONALES Y VEHICULARES. Se deben ceder además, todas las áreas destinadas a vías peatonales y vehiculares, estacionamientos de uso público: no se podrá contabilizar estas áreas dentro del 15%, establecidas para zonas verdes y comunitarias.

En el evento de que la parcelación tenga connotaciones de condominio cerrado, estas áreas serán de propiedad y administración del condominio.

ARTICULO 190. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR PARA ENTREGAR AREAS CEDIDAS. El urbanizador o parcelador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y usos comunales, adecuadas, arborizadas, empedradas, con iluminación y riego, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca el municipio.

ARTICULO 191. ACCESIBILIDAD DE LAS AREAS CEDIDAS. Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad y diversidad a toda la población que los utilice.

ARTICULO 192. DESARROLLO INTEGRAL DE LOS ESPACIOS PUBLICOS. Todos los espacios abiertos comunitarios, parques, zonas de recreación de viviendas, zonas verdes, etc., constitutivos del espacio público, deben tener en su diseño condiciones ambientales o lúdicas que permitan el desarrollo integral de la persona.

ARTICULO 193. DIVISIÓN DE LAS AREAS VERDES CEDIDAS. De preferencia el área para ceder como zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en una sola unidad de terreno, sin embargo la Oficina de Planeación Municipal determinará su división, si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y prestación de los servicios públicos.

ARTICULO 194. ZONAS VERDES PARA PREDIOS MEDIANEROS. Para predios medianeros las zonas verdes se ubicarán al frente de la zona pública correspondiente, descontando el acceso(s) del futuro proyecto arquitectónico.

ARTICULO 195. REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN PARA CESIÓN DE ZONAS VERDES. Las áreas para ceder como zonas verdes y usos comunales deberán cumplir con los siguientes requisitos de localización:

- a. Contigua a una vía del Plan Vial del municipio o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del Plan Vial.
- b. Contiguas del Area de Reserva Forestal, o en áreas protectoras de los ríos.
- c. De preferencia en los lugares donde se encuentre desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.
- d. De preferencia integradas con áreas de cesión de zonas verdes de otros desarrollos.

PARAGRAFO 1: Cuando se pretenda efectuar cesión de zonas verdes en las áreas forestales protectoras, solo se podrán aceptar cuando se compruebe que el predio ha sido adquirido y tiene la calidad de propiedad privada.

ARTICULO 196. RESTRICCIONES A LAS AREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión no podrán ubicarse en:

- a. Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de servicios públicos existentes o proyectados.
- b. Areas en terrenos que se encuentren en zonas de riesgo.
- c. Areas con pendientes mayores de 45 grados.

SISTEMA VIAL

ARTICULO 197. ENTIDAD COMPETENTE. La Secretaría de Planeación Municipal será la encargada del diseño geométrico básico, la clasificación, coordinación y control del desarrollo de las vías que hacen parte del Plan Vial del municipio. También deberá velar por que se cumpla la normatividad respectiva.

ARTICULO 198. CESIÓN Y ADECUACIÓN DE VIAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de las vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal, incluyendo andenes, separadores y bahías de acceso o estacionamiento.

ARTICULO 199. ADECUACIÓN DE AREAS CEDIDAS PARA VIAS PUBLICAS. Todas las áreas de terreno cedidas al municipio para vías públicas deberán ser adecuadas por el urbanizador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente Acuerdo.

ARTICULO 200. EMPRADIZACION DE ZONAS VERDES CEDIDAS. El urbanizador, parcelador o constructor deberá adecuar, empradizar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que se fijan para tal efecto las entidades competentes.

ARTICULO 201. OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Cuando las vías se adelanten por el sistema de valorización, la arborización, empradización, adecuación e iluminación estarán a cargo del municipio.

NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL

ARTICULO 202. TRAZADO Y NORMAS DE DISEÑO. El trazado y normas de diseño de las vías será fijado por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial del municipio.

ARTICULO 203. CONCEPTO FAVORABLE PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. Los proyectos de construcción, ampliación, regularización y adecuación de vías, solo podrán efectuarse previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 204. GARANTIA EN LA CONTINUIDAD DE LOS ANDENES. En todo proyecto de ampliación, adecuación de vías o bahías de estacionamiento paralelas a las vías públicas se deberá garantizar la continuidad de los andenes en dimensión y nivel.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 205. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN. El patrimonio cultural comprende el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, cultural, documental, ambiental, asociativo y testimonial, tecnológico, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte de la memoria urbana colectiva. Para efectos de su clasificación se determina de la siguiente forma:

- a. Zonas de Interés Patrimonial
 - Plaza Principal Cabecera Municipal.
 - Plaza Principal Fenicia.
 - Plaza Principal de Salónica.
- b. Inmuebles de Interés Patrimonial

- Templo María Magdalena.
 - Templo Nuestra Señora del Carmen.
- c. Estatuas y monumentos localizados en el espacio público, plazas.

ARTICULO 206. EVALUACION DE LOS MONUMENTOS COMO ELEMENTOS DE SIGNIFICANCIA CULTURAL. Tanto las zonas, inmuebles y elementos mencionados anteriormente son referenciados al significado cultural que representan para la comunidad, pero para su categorización como monumento nacional se deben evaluar y regir por la normatividad nacional establecida para tal efecto por la respectiva entidad encargada.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 207. PRESERVACIÓN DE AREAS DE INTERES PATRIMONIAL. Las áreas de interés patrimonial preservarán sus condiciones urbanas, arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo.

ARTICULO 208. PROHIBICIÓN DE DEMOLICIONES EN AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA PATRIMONIAL HISTORICA Y/O CULTURAL. No se permitirá la demolición de área o inmueble patrimonial a excepción de que el estado en que se encuentre presente un grado muy alto de riesgo y no tenga posibilidades de reparación.

ARTICULO 209. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN PARA ZONAS DE INTERES PATRIMONIAL. Se establece tratamiento de conservación para las zonas de interés patrimonial, adoptándose las siguientes clases de obras:

- a. **Mantenimiento:** Son las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes; no se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. Dichas obras son:
 - Pintura general o parcial (exterior e interior) conservando materiales y colores originales.
 - Saneamiento de las estructuras murarias contra humedades, malezas.
- b. **Reparaciones Locativas:** Son obras de reparación, sustitución o ampliación del sistema hidro-sanitario, eléctrico, cubiertas.
Se debe conservar los pisos y muros originales; en caso de intervenirlos por un motivo de fuerza mayor se debe dar una restauración.
- c. **Consolidación:** Aquellas obras que van dirigidas a la conservación del inmueble, cuando se ha deteriorado bastante. Son de dos clases:
 - Estructural: Para elementos como cimientos y muros, entrepisos, cubiertas, escaleras o rampas.

- Formal: Para los elementos no estructurales como pañetes, molduras (exteriores o interiores), cornisas o cornisones, muros divisorios, elementos decorativos, pinturas, etc.

- d. **Reintegración:** Son obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido (o que se hace perentorio retirar por su estado de deterioro)
- e. **Liberación:** Son obras dirigidas a remover adiciones que ocultan valores notorios de la tipología espacial, del repertorio formal, del hecho urbano que lo distorsiona o afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.
- f. **Reconstrucción:** Son obras dirigidas a reconstruir parcial o totalmente, la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de documentos gráficos, fotográficos o de archivo, o a partir de la misma construcción.
- g. **Subdivisión:** Tiene por objeto intervenir el espacio interior del inmueble para adecuarlo en forma temporal a usos permitidos.
- h. **Ampliación:** Está dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente, sin que por ello se altere o modifique sus condiciones originales.
- i. **Remodelación:** Va dirigida hacia el diseño de nuevos espacios o lugares, a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación de los elementos originales y la totalidad del edificio. Comprende también cambios en la distribución interna y ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, modificación de los niveles de entresuelos, creación de mezanines, entresuelos, dentro del volumen del inmueble.

ARTICULO 210. ELEMENTOS A REEMPLAZAR PARTES FALTANTES EN INMUEBLES DE INTERES PATRIMONIAL HISTORICO Y/O CULTURAL. Los elementos destinados a reemplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto, pero distinguiéndose de las partes originales, con el fin de que la restauración no falsifique el documento de arte y de historia.

ARTICULO 211. EXCENCION DE IMPUESTOS A OBRAS DE RESTAURACIÓN. Las obras de restauración no causarán ningún impuesto municipal de construcción, pero deberán contar con el respectivo permiso; de igual modo y con el fin de estimular su mantenimiento serán exentos de todos los impuestos municipales, previa inscripción en el registro del patrimonio arquitectónico que elabore la Oficina de Planeación Municipal y apruebe ella mediante resolución.

DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTICULO 212. PROYECTOS ESPECIALES. Son aquellos que por su naturaleza exigen normas específicas y aportan elementos significativos para el municipio, del orden urbano y arquitectónico.

ARTICULO 213. INSTANCIA PARA SOLICITAR APROBACIÓN DE SOLICITUDES SOBRE UBICACIÓN DE EDIFICACIONES ESPECIALES. La Oficina de Planeación Municipal será el encargado de rechazar

o aprobar las solicitudes sobre la ubicación de edificaciones especiales dentro del perímetro urbano del municipio y para cuyo efecto se exigirá el cumplimiento de las normas establecidas y según las cuales haya un normal, adecuado y seguro funcionamiento de la construcción específica, tales como hospitales, estaciones de combustible, etc.

ARTICULO 214. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS ESPECIALES. Los proyectos especiales deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de acuerdo a la categoría de la obra deberá ser firmada por el arquitecto, ingeniero o supervisor de construcciones debidamente matriculados e inscritos en Planeación Municipal y así mismo el propietario del predio.
- b. Levantamiento topográfico del predio con la ubicación de todos los elementos a considerar en el diseño (árboles, cámaras de alcantarillado, líneas de conducción eléctrica).
- c. Información sobre la totalidad de las edificaciones de la manzana cuando es un predio inscrito en una de éstas.
- d. Afectación de vías 200 metros a la redonda.
- e. Anteproyectos que contemplen los aspectos arquitectónicos y urbanísticos y los estudios de impacto que incluyan el manejo y tratamiento del espacio público.

ARTICULO 215. OBRAS ADICIONALES PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES. Para la aprobación de proyectos especiales el municipio de Riofrío, a través de la Oficina de Planeación Municipal podrá exigir definiciones ambientales y urbanísticas para el control de impactos, tratamientos, especificaciones de diseño y construcción de amoblamiento urbano en áreas de uso público adyacente al proyecto.

Dentro de los proyectos así clasificados pueden considerarse:

- a. Moteles, Hoteles.
- b. Centrales de Abasto.
- c. Subestaciones de Servicio Público.
- d. Edificios de parqueaderos.
- e. Terminales de buses y camiones.
- f. Cementerios, etc.

ARTICULO 216. PROHIBICIÓN DE UTILIZACIÓN DE MATERIALES INFLAMABLES EN PROYECTOS ESPECIALES. En casos específicos, como estaciones de combustibles será exigencia que todos los materiales que sean incombustibles y los tanques deberán estar ubicados de forma que no sobrepasen los límites de los andenes y zonas verdes y que además sean subterráneos.

ARTICULO 217. CONDICIONES ECOEFICIENTES EN NEGOCIOS DE LAVADEROS. Las aguas provenientes de lavaderos o sitios de engrase deberán llevarse al alcantarillado domiciliario y en éste deberán construirse desarenaderos y trampas de grasa que deben limpiarse periódica y frecuentemente.

DISPOSICIONES GENERALES

ELEMENTOS SOBRE FACHADAS

ARTICULO 218. PARASOLES Para la instalación de parasoles se requiere de licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Solo se autorizan en aquellas edificaciones que se encuentren sobre la línea de paramento. Su proyección no podrá exceder 1/3 del ancho del andén. No se permitirá la localización de ningún tipo de publicidad sobre estos.

ARTICULO 219. AVISOS. Se entiende por avisos, toda propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos de servicios que se coloque en los frentes de las edificaciones o en otro lugar que de a la vía pública, mediante tableros, placas, vidrios, carteles, tablas o similares, proyectados, iluminados, luminosos o reflectantes.

ARTICULO 220. REQUISITOS PARA COLOCAR AVISOS EN FACHADAS. Los avisos fijados sobre la pared no podrán sobresalir de ésta más de 30 centímetros y su tamaño no será mayor del 20% del área de la fachada, ni deben salirse del paramento de ésta.

ARTICULO 221. PERMISOS PARA COLOCACIÓN DE AVISOS. Toda persona interesada en colocar avisos de cualquier clase requiere de permiso en la Oficina de Planeación Municipal, ante el respectivo funcionario para la cual deberá presentar una solicitud con la indicación del texto, lugar de ubicación, material, diseño, tiempo y tamaño.

No se permitirán avisos comerciales en los elementos constitutivos del patrimonio cultural.

ARTICULO 222. VALLAS. En las carreteras que convergen a la ciudad no se podrán colocar ningún tipo de valla o anuncio en una distancia de 30 metros del eje de la vía.

Cuando se permita la colocación de vallas con relación al eje de la vía, deberá existir una separación entre valla de 200 metros.

ARTICULO 223.RETIRO DE VALLAS. La Oficina de Planeación Municipal, podrá ordenar el retiro de cualquier tipo de aviso o valla cuando no se ciña a los reglamentos, no cumpla su función, esté muy deteriorada, esté causando problemas de visibilidad o encierre peligro para personas o vehículos o produzca un aspecto estético desagradable en el sector donde esté.

ARTICULO 224. PASACALLES. La instalación de pasacalles temporales, requiere de autorización previa.

Queda prohibida su instalación en los parques y en aquellas vías donde existan señales colgadas. No se podrá comprometer para su instalación ningún elemento vegetal (árboles, palmas, etc.).

ARTICULO 225. OCUPACIÓN PROVISIONAL DE VIAS. Se entiende por ocupación provisional de vías y zonas públicas, la utilización de andenes, zonas verdes y calzadas como zonas de descargue, almacenamiento de materiales de construcciones provisionales auxiliares (casetas, depósitos, barracas y similares); para lo cual se requiere permiso de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 226. PROHIBICIÓN DE CERRAMIENTO DE VIAS PUBLICAS. Ninguna vía pública, vehicular o peatonal; ninguna zona o predio de uso público podrá ser cercado, construido, sembrado o interrumpido en su uso sin autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 227. PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO DE VENTAS AMBULANTES. Por ningún motivo se autorizará la instalación permanente de elementos como kioscos, casetas y en general para uso comercial sobre las áreas de uso público.

ARTICULO 228. OCUPACIÓN DE VIAS. La Oficina de Planeación Municipal, sólo podrá autorizar como máximo de ocupación de vías el andén más la mitad del ancho de la calzada por la longitud del frente de lote objeto de la construcción y en ningún caso la ocupación de vías o zonas públicas podrá sobrepasar la proyección de los linderos del lote a construir, garantizando el tránsito peatonal.

ARTICULO 229.RESTRICCIONES DE AREAS ADYACENTES A LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. Las calzadas, andenes, zonas verdes, etc., adyacentes a una obra en construcción o demolición cuya ocupación no haya sido autorizada, deberán permanecer perfectamente libres de obstáculos como piedras, arenas y en general todos aquellos materiales usados directamente e indirectamente en la obra.

ARTICULO 230.UTILIZACIÓN DE SENALES PREVENTIVAS EN AREAS DE CONSTRUCCIÓN. Toda ocupación de vía autorizada queda obligada a colocar señales preventivas para el tráfico peatonal seguro.

ARTICULO 231. DEMOLICIONES. Se entenderá como demolición, toda aquella obra que se realice tendiente a derribar parcial o totalmente una edificación, ya sea con el ánimo de reparar o reconstruir la misma o desocupar el lote.

ARTICULO 232. SEÑALES DE PREVENCIÓN EN OPERACIONES DE DEMOLICIÓN. Toda la demolición tendrá que proveerse de señales de peligro fácilmente visibles para todas las personas, durante las 24 horas del día.

ARTICULO 233. MEDIDAS DE PREVENCIÓN EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN. En toda obra en construcción o demolición deberán colocarse aleros protectores a una altura de 3 metros sobre el nivel del andén y tendrán que sobresalir del plano vertical de la fachada lo suficiente como para evitar la caída libre de materiales sobre peatones y vehículos. Cuando sobrepasen dos pisos deberán evacuarse por ductos.

ARTICULO 234. DAÑOS A TERCEROS OCASIONADOS POR DEMOLICIONES O CONSTRUCCIONES. Todos los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las propiedades vecinas incluida la calle, zonas verdes, andenes, redes y similares, serán reparados por los responsables de la obra causante del daño.

ARTICULO 235. PERMISO PARA EFECTUAR DEMOLICIONES. Para efectuar una demolición debe consultarse y obtener de la Secretaría de Planeación Municipal el respectivo permiso.

ARTICULO 236. CONSULTA PREVIA ANTES DE DEMOLER ANTE EL REGISTRO DE EDIFICACIONES CATEGORIZADAS COMO PATRIMONIO CULTURAL. La Oficina de Planeación Municipal antes de autorizar cualquier demolición o reparación consultará el registro de edificaciones determinadas como patrimonio cultural con el fin de aprobar o negar la petición respectiva.

ARTICULO 237. SEGURIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES. En toda demolición o construcción de tres (3) o más pisos, serán de absoluta obligatoriedad la dotación de implementos tales como cascos, calzado antideslizante, cinturones de seguridad y todos los demás implementos que garanticen la seguridad para los obreros de la construcción.

ARTICULO 238. ELEMENTOS DE PROTECCIÓN EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN. Toda obra en construcción o demolición, deberá garantizar la seguridad en el trabajo de sus obreros, mediante la colocación de andamios, barandas, aleros y similares; los fosos de ascensores, ductos y similares deberán protegerse con barandas.

ARTICULO 239. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR EN DAÑOS A TERCEROS. La responsabilidad de un eventual accidente producido directa o indirectamente por una obra en construcción o demolición sobre vehículo en marcha o estacionado, o sobre peatón alguno, será estrictamente del responsable de la obra. Se consideran responsables de la obra al constructor y al propietario solidariamente.

NORMAS DE LAS AREAS DE DESARROLLO

DISPOSICIONES GENERALES

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL

1. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 240. ZONAS DE DESARROLLO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Las zonas de desarrollo para Vivienda de Interés Social corresponden a las áreas de desarrollo progresivo y diferido 1, Referenciadas en plano adjunto al presente Acuerdo. Lo anterior con base a lo establecido en el Decreto 1052 de Junio de 1998 y el Decreto 1892 de 1999, en concordancia con la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 241. CONSTRUCCIÓN DE REDES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social, las redes de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, aseo, telecomunicaciones, gas domiciliario se construirán de acuerdo con los requisitos que para tal efecto fijan las entidades prestadoras de los servicios según lo estipulado por la Ley 142 de 1994 y la legislación que la modifique o complemente.

ARTICULO 242. LOCALIZACIÓN Y ESPECIFICACIONES DE UNIDADES DE BASURAS. La localización y especificaciones de unidades de basuras se realizarán acorde con las normas que establezca la entidad prestadora del servicio.

ARTICULO 243. ARBORIZACIÓN Y ZONAS VERDES. La arborización y adecuación de zonas verdes se regirán por lo establecido en el presente Acuerdo, en concordancia con la Autoridad Ambiental del municipio.

ARTICULO 244.VIAS VEHICULARES INTERNAS. Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula máximo de 135 metros lineales de lado.

ARTICULO 245.NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIAS Y SU DEMARCACIÓN. La construcción de vías y su demarcación se regirá por las normas que para tal efecto fije la Oficina de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 246. TIPOS DE SOLUCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Se consideran los siguientes tipos de soluciones de Vivienda de Interés Social:

- a. Unidad Básica por desarrollo periódico: Se desarrolla en dos etapas, la primera comprende el lote en condiciones topográficas, urbanísticas y de infraestructura de servicios adecuados, necesarios para edificar una vivienda mínima. La segunda etapa comprende la entrega de la unidad básica.
- b. Unidad Básica: Corresponde a la solución de vivienda que, además del lote urbanizado, en condiciones adecuadas, entrega un espacio de uso múltiple con baño, cocina y lavadero de ropa.
- c. Vivienda Mínima: Corresponde a la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero y adicionalmente, como mínimo una alcoba.

ARTICULO 247. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las Areas de Vivienda de Interés Social son:

- a. Sistema de Urbanización de Loteo Individual.
- b. Sistema de Loteo Individual con Unidad Básica.
- C. Sistema de Urbanización de Conjunto de vivienda en Loteo Individual.

SISTEMAS DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 248.SISTEMA URBANIZACIÓN DE LOTEO INDIVIDUAL.

Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones que se ejecuten por el Sistema de Loteo Individual:

- a. Las urbanizaciones que se desarrollen por el Sistema de Loteo Individual serán destinadas exclusivamente a la construcción de Vivienda Unifamiliar.

- b. El lote mínimo será de 60 metros cuadrados, con frente mínimo de 4,50 metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser inferior a 52 metros cuadrados.
- c. Para las vías dadas por Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines establecidos por el mismo esquema.
- d. Las vías vehiculares, no incluidas en el Esquema Básico, tendrán como sección mínima 5 metros de calzada y 1,50 metros de andén, más 2 metros lineales de antejardín.
- e. Las vías peatonales tendrán como sección mínima cuatro metros, lo cual se conforma por 1 metro de zona blanda al centro y 1,50 metros de andén a cada lado, con antejardines de 1,50 metros a los lados de la vía. En ningún caso podrán ubicarse los postes de energía, teléfonos, así como árboles y demás obstáculos que impidan el paso vehicular de emergencia.
- f. Los parqueaderos se diseñarán en relación de uno (1) por cada siete (7) soluciones de vivienda. Cuando los parqueaderos se planteen en bahías adyacentes a vías con 5,0 metros de sección, en ángulos de 45, 60 y 90 grados, la bahía deberá tener un ancho de 6,50 metros lineales, para facilitar la maniobrabilidad.
Cuando los parqueaderos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de 5,0 metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo 2,40 metros de ancho y 6,0 metros de largo para cada espacio de estacionamiento.
Cuando se planteen bahías de estacionamiento sobre vías locales no dadas en el Esquema Básico que generen desplazamiento del andén, éste deberá conservar su sección y nivel, manteniendo una zona de aislamiento a manera de antejardín de 1,50 metros.
- g. Para este Sistema de Urbanización el urbanizador deberá presentar e diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de entregar los planos a los compradores.
De igual forma, se permitirá que la vivienda se realice por el Sistema de Desarrollo Periódico a partir de la Unidad Básica, siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño arquitectónico de la Unidad Básica, el correspondiente al diseño estructural y vivienda terminada.
- h. El área mínima construida por vivienda y lo relacionado a aislamientos se regirán por lo estipulado para el Sistema de Conjunto en Loteo Individual.

PARAGRAFO 1: Las disposiciones anteriores son también aplicables al Sistema de Loteo Individual con Unidad Básica, únicamente para vivienda unifamiliar.

PARAGRAFO 2: En las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social aprobadas y desarrolladas como unifamiliares, sus propietarios o adjudicatarios podrán reeducar la edificación a vivienda bifamiliar en dos (2) pisos, siempre y cuando estructuralmente sea factible, por medio de certificación escrita de un Ingeniero Civil, además del concepto favorable expedido por la entidad respectiva prestadora de cada servicio público en relación con el incremento de la densidad para toda el área de la urbanización.

ARTICULO 249. SISTEMA DE URBANIZACIÓN DE CONJUNTO EN LOTE O INDIVIDUAL.

Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones que se ejecuten por el Sistema de Conjunto en Loteo Individual:

- a. Las urbanizaciones desarrolladas por el Sistema de Conjunto en Loteo Individual, serán únicamente de tipo unifamiliar. En este sistema de urbanizaciones, el constructor incluirá el diseño y llevará a cabo la ejecución de la vivienda.
- b. El área mínima del lote para este sistema de urbanización es de 60 metros cuadrados con un frente mínimo de 4,50 metros.
- c. Las áreas mínimas construidas por vivienda para los desarrollos unifamiliares serán las siguientes:
 - Para viviendas de una (1) alcoba, 25 metros cuadrados.
 - Para viviendas de dos (2) alcobas, 40 metros cuadrados.
 - Para viviendas de tres (3) alcobas, 60 metros cuadrados.
- d. Se conservará la sección transversal y antejardines para las vías dadas en el Esquema Básico. Las disposiciones de las vías vehiculares internas y vías peatonales se regirán por lo establecido para el Loteo Individual.
- e. Los parqueaderos se diseñarán en relación de uno (1) por cada cinco (5) unidades de vivienda. Las disposiciones para los tipos de bahías se regirán por lo estipulado para el loteo Individual.
- f. En aquellas construcciones que presenten servidumbres de vistas, se exigirá un aislamiento en segundo piso de 3 metros lineales. No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de ventilación e iluminación hacia patios internos.
- g. Para este Sistema de Urbanización se permitirá la construcción de vivienda unifamiliar mediante el sistema de Desarrollo Periódico a partir de la Unidad Básica o de la Vivienda mínima siempre y cuando el urbanizador presente para su aprobación el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda completa.
De igual forma deberá entregar a cada comprador los diseños arquitectónicos y estructurales, para que le faciliten continuar con el posterior desarrollo de la vivienda.
- h. Para todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al 25% de la profundidad del antejardín exigido.

SECTOR RESIDENCIAL

ARTICULO 250. ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL Y NORMATIVIDAD. Las zonas de desarrollo residencial están ubicadas en plano adjunto al presente Acuerdo. La reglamentación y

normatividad para este sector será la adoptada en las Normas Urbanísticas de las Urbanizaciones y Parcelaciones Residenciales y para el caso de vivienda local, adoptarán la reglamentación de la categoría residencial y normas constructivas para edificaciones; dicha normatividad se da en el presente Acuerdo.

ARTICULO 251.NORMATIVIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIAS EN ZONAS DE DESARRROLLO. Las vías que se proyecten en estas Zonas de Desarrollo se regirán por los diseños y normas establecidas por el Plan Vial y la normatividad del Sistema Vial del Acuerdo en mención.

ARTICULO 252.NORMATIVIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIAS EN GENERAL. La construcción de vías se regirá por la normatividad que para tal fin establezca la Oficina de Obras Públicas Municipal.

ARTICULO 2533. ZONA DE DESARROLLO COMERCIAL. Dentro de esta zona está inmersa la categoría Comercio General grado 1, dado sus características de uso.

ARTICULO 254. NORMATIVIDAD PARA ZONAS DE DESARROLLO COMERCIAL. La normatividad para este comercio está establecida en la Zonificación de Usos del Suelo del presente Acuerdo.

REQUERIMIENTO LEGAL E INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA

EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD

ARTICULO 255.REQUISITO PARA LA ACEPTACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Oficina de Planeación Municipal, solo aceptará proyectos firmados por el profesional respectivo, debidamente inscrito en su registro de profesionales.

ARTICULO 256.INSTRUMENTOS DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO. Los instrumentos de control del desarrollo urbano son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

ARTICULO 257. INSTRUMENTOS OPERATIVOS DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO. Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas los siguientes:

- a. Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 para las infracciones allí descritas y en general, las sanciones de que trata el artículo 41 del Código de Régimen Municipal, para las demás infracciones a los acuerdos que reglamenten el urbanismo y planeamiento de la ciudad.
- b. En general los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989.
- c. Las licencias o permisos de que trata el artículo 63 de la Ley 9ª de 1989, y actos de renovación de las mismas, conforme a la ley.
- d. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los Acuerdos Municipales.
- e. Las penalizaciones susceptibles de ser acordadas en los procedimientos de concertación, conforme a las normas legales y a los respectivos reglamentos locales.
- f. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley.
- g. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los Acuerdos Municipales, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

TRAMITE DE PROYECTOS

ARTICULO 258. REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

Con el fin de que un proyecto arquitectónico obtenga la correspondiente aprobación debe cumplirse con los siguientes pasos:

- a. Solicitud de información básica en la cual el interesado pide a la Secretaría de Planeación Municipal la requerida para adelantar los diseños indicados, la localización exacta del predio y su identificación catastral.
Dicha información será suministrada por la Secretaría de Planeación Municipal dentro del término de la ley y contendrá como mínimo el uso permitido en el sitio.
- b. Después de obtenida la información básica se procederá a la elaboración de planos, que deberán contener como mínimo lo siguiente:
 - Localización en escala 1: 500, en donde aparezcan localizadas la vía, el separador si lo hubiere, el andén, el antejardín, acotados según las especificaciones dadas en el certificado de información básica expedido previamente.
 - Plantas arquitectónicas de cada uno de los pisos en escala 1: 50, debidamente acotadas incluyendo niveles y materiales a emplear en el piso y muros.

- Planta de ejes, cimientos y desagües en escala 1: 50, debe contener como mínima la ubicación de los bajantes de aguas lluvias y negras, las cámaras de inspección debidamente acotadas, la localización de los desagües indicando su diámetro y el sentido del flujo al igual que el material que se utilizará, la planta de cimientos debe presentarse debidamente acotada.
- Planta de cubiertas en escala 1: 50 indicando la dirección de las aguas, la forma de su recolección, el material que se utilizará y la pendiente.
- Cortes transversales y longitudinales de acuerdo a las necesidades, como mínimo uno por las escaleras en escala 1: 50, debidamente acotados en altura, incluyendo los niveles y materiales a emplear.
- Fachadas en escala 1: 50 indicando los materiales que se usarán como acabados, debidamente acotadas.
- Detalles constructivos en escala 1: 20 de escaleras, remates, etc. en donde se indique los materiales a usar.
- Cuadro de áreas en donde se indique como mínimo, área total del lote, área construida en cada piso, área total construida, área libre.
- Los planos deben contener un rotulo en donde se indique el tipo de uso a que será destinada la edificación, el contenido, la localización, el número de la plancha, el nombre del propietario y su firma con el número de la matrícula, el nombre del dibujante, un espacio destinado a las observaciones que este pueda hacer al proyecto.

ARTICULO 259. REQUISITOS ADICIONALES PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE TRES PISOS O MAS.

Para proyectos que cuenten a partir de tres (3) pisos, además de los requisitos anteriores, deberán presentar:

- a. Sistema estructural adoptados (según el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes).
- b. Planta de cimentaciones.
- c. Planta estructural de cada piso donde se localicen las columnas acotando la distancia entre los ejes.
- d. Planta estructural de la losa debidamente acotada.
- e. Corte típico de la losa debidamente acotada.
- f. Corte de cada uno de los elementos estructurales típicos.

Columnas, vigas, viguetas, viga canales, alfajías y demás detalles estructurales para la ejecución de la obra; se acompañaran estos planos con un oficio firmado por el profesional que los elaboro en donde conste que se ajusten al Decreto 33 /98 C.C.S.R.

ARTICULO 260. REFORMAS EN LOS PLANOS APROBADOS. DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Toda reforma de construcción o de uso que se requiera introducir en los planos ya aprobados deberá previamente ser consultados A la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 261. RECHAZO A SOLICITUDES DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION POR ENCONTRARSE INCOMPLETOS. La Oficina de Planeación Municipal, no recibirá en ningún caso planos ni documentos incompletos y el funcionario a cargo dejará constancia por escrito de las razones que motivaron el rechazo.

PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

ARTICULO 262. EXCLUSION DEL MUNICIPIO COMO RESPONSABLE DE LA CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN APROBADOS. El recibo y aprobación de planos, y el otorgamiento de permisos y licencias por parte del municipio, no implica que este asuma responsabilidad por la calidad y estabilidad de la edificación.

ARTICULO 263. RESPONSABILIDAD DE LOS EJECUTORES DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. Se entiende que la responsabilidad recaerá, según el caso, sobre el profesional que interviene en los distintos aspectos de la obra y el riesgo será en cada caso del propietario.

ARTICULO 264. REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para obtener la licencia de construcción deberá presentarse a la Oficina de Planeación Municipal los siguientes documentos:

- a. Certificado de información básica expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.
- b. Fotocopia de la escritura del lote correspondiente, debidamente registrada.
- c. Recibo de pago del Impuesto Predial correspondiente.
- d. Dos juegos de copias de los planos como mínimo debidamente firmados por el profesional respectivo.
- e. Se deberá presentar un oficio firmado por un ingeniero debidamente matriculado donde se responsabilice de que los cálculos están realizados de acuerdo al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.

PARAGRAFO 1: Antes de iniciar los diseños respectivos, el profesional encargado solicitará a la Secretaría de Planeación Municipal el certificado de información básica, mediante oficio en donde debe determinar la localización exacta del predio, gráficamente, al igual que la identificación catastral.

ARTICULO 265. PERMISO PARA OBTENER LICENCIA DE REFORMA LOCATIVA. Para efectuar en una edificación cualquier reforma o adición que no modifique sustancialmente la estructura, el carácter o el uso de la edificación, debe obtener este permiso; que además debe cumplir con las normas establecidas en este Acuerdo.

ARTICULO 266. REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE REFORMA LOCATIVA. Son requisitos para obtener una licencia de reforma los siguientes:

- a. Solicitud por escrito explicando detalladamente los cambios que se realizarán a la edificación existente.
- b. Recibo de pago del Impuesto Predial.
- c. Escritura del predio debidamente registrada.

ARTICULO 267. PROHIBICIÓN PARA ADELANTAR REFORMAS EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN QUE NO SE AJUSTEN A LA NORMATIVIDAD. No se permitirá ningún tipo de reforma o adición en construcción que no se hallen ubicadas en el paramento oficial o cuyo proyecto no se encuentre o no se ciña al mismo y si es de carácter estructural, se deberá presentar con la solicitud, una carta de responsabilidad firmada por un ingeniero debidamente matriculado ante la Oficina de Planeación Municipal, en donde conste que aquel ha analizado los cambios estructurales a la luz de lo dispuesto por el Código Colombiano de Construcciones sismorresistentes.

ARTICULO 268. LICENCIA DE DEMOLICIÓN. Solo se expedirá licencia de demolición de manera paralela a la expedición de una licencia de construcción, es decir, como consecuencia de un proyecto que vaya a desarrollarse de manera subsiguiente.

ARTICULO 269 NEGACION A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN. La Oficina de Planeación Municipal antes de autorizar cualquier demolición o reparación consultará el registro de edificaciones determinadas como patrimonio cultural con el fin de aprobar o negar la petición respectiva.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN

LICENCIAS

ARTICULO 270. REQUISITOS Y PROCEDIMEINTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y/O PARCELACIÓN. Los siguientes son los procedimientos y

requisitos que deben presentarse para la obtención de la licencia de Construcción, Urbanización y/o Parcelación.

ARTICULO 271. CONCEPTO DE LOCALIZACIÓN. Con el fin de que la Oficina de Planeación Municipal expida el respectivo concepto de localización, el interesado deberá suministrar los siguientes documentos:

- a. Solicitud por escrito dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal.
- b. Localización exacta del predio.
- c. Certificado de viabilidad de servicios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono expedidos por las respectivas empresas.

ARTICULO 272. ESQUEMA VIAL. Para efecto de que la Oficina de Planeación Municipal expida el correspondiente esquema vial sobre el cual se diseñará el correspondiente proyecto urbanístico se deberán presentar los siguientes requisitos:

- a. Solicitud por escrito dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal.
- b. Concepto de Localización favorable.
- c. Acreditar la propiedad del terreno mediante escritura pública debidamente registrada.
- d. Plano Topográfico escala 1: 500.

Incluye:

- Planta de localización 1: 500.
- Area Total.
- Localización de las vías que afecten el plan y el entorno inmediato mínimo 200 metros a la redonda.
- Este plano debe estar firmado por el propietario y el topógrafo debidamente registrado ante la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 273. REVISIÓN DE ANTE PROYECTOS. La Oficina de Planeación Municipal revisará los anteproyectos urbanísticos diseñados en función y absoluta concordancia con el esquema vial previamente expedido, ante lo cual deberá suministrarse la correspondiente documentación:

- a. Esquema vial expedido por esta oficina.
- b. Plano de loteo en concordancia con el esquema vial expedido por este despacho, localizando y alinderando debidamente acotados, todos los lados del área de cesión.
- c. Localización de áreas de cesión.
- d. Cuadro de áreas.

- e. Perfiles viales.
- f. Norte.
- g. Firma del propietario y del Arquitecto.

ARTICULO 274. APROBACIÓN DEFINITIVA DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN. Con el fin de que el proyecto obtenga la correspondiente aprobación y su respectiva licencia de urbanización, el interesado deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a. Anteproyecto revisado.
- b. Escritura de cesión de vías, zonas verdes y comunitarias a favor del municipio debidamente registrada, dicha área verde corresponderá al 15% del área útil urbanizada es decir el área disponible por venta.
- c. Recibo de pago de Impuesto por Urbanización debidamente cancelado.
- d. Paz y salvo municipal vigente.
- e. Folio de matrícula inmobiliaria (no más de 30 días de expedido).
- f. Planos de:
 - Acueducto; tres (3) copias, Escala 1: 500 con el visto bueno de AcuaValle, AcuaSalónica o AcuaFenicia.
 - Energía; tres (3) copias, Escala 1: 500 con el visto bueno de la EPSA.
 - Plano Urbanístico; tres (3) copias, Escala 1: 500 corregidas las observaciones que se le hallan hecho en la revisión del anteproyecto.
 - Todos los planos deben venir firmados por el profesional que los ha proyectado y por el propietario.
 - La licencia de urbanización tendrá una vigencia de dos (2) años, después del cual deberá refrendarse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 275. REQUISITOS PARA LA REVISIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Los requisitos necesarios para la revisión de un plano de propiedad horizontal son los siguientes:

- a. Escritura del predio.
- b. Tres (3) copias de los planos de la propiedad horizontal, estos deben estar debidamente elaborados y corresponder en todo a lo especificado en el reglamento de propiedad horizontal; debe ser entregada una (1) copia a cada uno de los propietarios.

- c. Recibo de pago de Impuesto Predial.
- d. Solicitud de construcción.

ARTICULO 276. CUADRO DE AREAS. El cuadro de áreas correspondientes a los bienes privados y comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal que aparece en los planos de división y reglamento es de exclusiva responsabilidad de los propietarios del edificio, sin que la Oficina de Planeación Municipal, asuma cargo alguno sobre la exactitud de dicha área.

VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES

ARTICULO 277. PERIODOS PARA LA VIGENCIA DE LICENCIAS. Establecer los siguientes períodos de tiempo para la vigencia de las licencias o autorizaciones que a continuación se relacionan y de acuerdo a la prestación real y efectiva de los servicios públicos básicos:

Esquemas Básicos.....	12 meses
Anteproyectos Urbanísticos.....	12 meses
Proyectos Urbanísticos.....	24 meses
Anteproyectos Urbanísticos de 3 o más pisos.....	12 meses
Proyectos arquitectónicos para construcciones nuevas.....	24 meses
Reformas y adiciones.....	12 meses

(Tiempos después del cual deberán ser refrendados)

OBTENCIÓN DEL REGISTRO PARA LLEVAR A CABO

URBANIZACIONES Y PARCELACIONES

ARTICULO 278. OBTENCIÓN DEL REGISTRO. El registro como urbanizador se dará de la siguiente forma:

- a. Las personas jurídicas con o sin ánimo de lucro, las personas naturales que se encuentren inscritas y hayan solicitado y obtenido su renovación de inscripción hasta el 31 de diciembre de 1979 no necesitarán solicitar el registro a que se refiere el artículo 3º del Decreto 2610/79. Se entenderá dicha inscripción como registro para todos los efectos pertinentes pero deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones contempladas en la ley 66 de 1968 y el decreto que la modifica.

- b. Las personas que no solicitaron, no obtuvieron renovación de su inscripción durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1979 y aquellas que desarrollen o vayan a desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles dentro de los supuestos ya contemplados, deberán solicitar el registro en cumplimiento del artículo 3º del Decreto 2610/79 ante la Secretaría de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los 20 días hábiles siguientes a ésta entidad, so pena de multa sobre la base de las normas vigentes.

ARTICULO 279. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL REGISTRO EN PERSONAS JURIDICAS, NATURALES Y SIN ANIMO DE LUCRO. Los requisitos para la obtención de registro en persona jurídica son:

- Solicitud en papel común dirigida a la Oficina de Planeación Municipal y firmada por el representante legal en donde se expone el nombre y dirección de la sociedad.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (No más de 30 días de expedido).
- Balance anual cortado al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior o balance de iniciación, como persona jurídica, firmado por Contador Público titulado.
- Los requisitos para la obtención de registro en personas naturales son:
Solicitud en papel común dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal firmada por el interesado.
Declaración jurada en la cual conste:
Nacionalidad, nombres y apellidos, domicilio y dirección completa del peticionario.
Balance anual cortado al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, firmado por Contador Público titulado.

Los requisitos para la obtención de registro en personas sin animo de lucro son:

- Solicitud en papel común y suscrita por el representante legal o por la persona estatutaria autorizada.
- Certificado de existencia y representación legal expedida por la autoridad competente.
- Estatutos (Copia autenticada).
- Balance anual cortado el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, firmada por Contador Público titulado.

ARTICULO 280. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL REGISTRO. Las personas registradas ante la Oficina de Planeación Municipal quedan sometidas a control y deben cumplir entre otras las siguientes obligaciones:

- a. Informar cualquier cambio de los datos personales presentados para la adjudicación del registro, especialmente el relacionado con la dirección, dentro de los 20 días hábiles siguientes.
- b. Presentar a la Superintendencia de Sociedades anualmente dentro de los tres (3) primeros meses de cada año y cuando el superintendente de sociedades lo estime conveniente, balance elaborado en el formulario oficial, debidamente firmado por el vigilado o por el representante legal y un Contador Público titulado o autorizado. Cuando se trata de personas naturales y sociedades limitadas, colectivas, en comandita simple o asimiladas a éstas o por el representante legal y un Revisor Fiscal inscrito ante la Superintendencia de Sociedades cuando se trate de sociedades anónimas o en comandita por acciones.

El incumplimiento de esta obligación será causal para la imposición de multas a razón de determinado pago de dinero por cada día de retardo por parte de la Superintendencia de Sociedades.

Tanto el Contador Público como el Revisor Fiscal deberán anotar en forma legible su nombre y su número de matrícula profesional y éste último además el número de inscripción ante la Superintendencia de Sociedades.

- c. Pagar oportunamente las contribuciones que se liquidan anualmente a la Superintendencia de Sociedades.
- d. Atender las citaciones, ordenes y requerimientos hechos por el Superintendente de Sociedades y el Oficina de Planeación Municipal, so pena de ser sancionado.
- e. Solicitar los permisos de venta y de alquiler al dominio, limitación al dominio a que se refiere los artículos 4º y 5º del Decreto 2610 de 1979 cuando a ellos haya lugar.

ARTICULO 281. CANCELACIÓN DEL REGISTRO. Las siguientes son las causales por las cuales se puede cancelar el registro.

- a. Cuando el vigilado haya finalizado la actividad de enajenación de inmuebles destinado a vivienda y no tenga obligaciones pendientes con la Superintendencia de Sociedades, la Oficina de Planeación Municipal, ni con terceros, deberá solicitar la cancelación de su registro previa declaración jurada de la persona natural o del representante legal en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el artículo 2º del Decreto 2610 de 1979, so pena de que siga sometido a las obligaciones derivadas del registro.

- b. Si el vigilado persiste en el incumplimiento de sus obligaciones frente a terceros con respecto a la Superintendencia de Sociedades o si el Secretario de Planeación Municipal comprueba que el vigilado no está desarrollando la actividad regulada en el Decreto 2610/79 ni tiene proyectado, puede el superintendente o el secretario de Planeación Municipal cancelar el registro y hacer cumplir al vigilado las obligaciones pendientes por los medios legales idóneos.
- c. Concedida o efectuada la cancelación del registro, si el interesado resuelve volver a desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda deberá solicitar nuevamente el registro, previo el lleno de los requisitos ya enunciados.

PERMISO DE CAPTACIÓN DE DINEROS

ARTICULO 282. SOLICITUD DE PERMISO DE CAPTACIÓN DE DINEROS. El desarrollo de todo plan o programa de vivienda por participación comunitaria o autoconstrucción, requiere por parte de las organizaciones populares de vivienda la obtención de un permiso de captación, el cual será expedido por la Oficina de Planeación Municipal en virtud de los Decretos 078/87 - 241/88 municipal y la Resolución 44 del 16 de enero de 1990 de la Superintendencia de Sociedades.

ARTICULO 283. REQUISITOS PARA CONSTITUIRSE COMO ORGANIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCIÓN. Toda organización popular de vivienda para adelantar planes de vivienda por el sistema de autoconstrucción deberá:

- a. Obtener personería jurídica.
- b. Registrarse como urbanizador ante la Oficina de Planeación Municipal.
- c. Registrar los libros de contabilidad que corresponden según la naturaleza jurídica del ente, y en todo caso cuando al menos el libro diario, el libro mayor y el libro de inventario y balances.

ARTICULO 284. REQUISITOS PARA SOLICITAR PERMISO DE CAPTACIÓN CON EL FIN DE ADELANTAR PROGRAMAS DE VIVIENDA. Para el otorgamiento del permiso de captación se deberán cumplir los requisitos ante la Oficina de Planeación Municipal según el caso:

- a. Acreditar el cumplimiento de los requisitos enumerados en los artículos del presente Acuerdo.
- b. Determinar el nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c. Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo de terreno entre el propietario y la entidad solicitada.
- d. Señalar el número de participantes del plan, el cual no podrá exceder un número de unidades proyectadas igual a 200.

- d. Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos analizados detalladamente.
- Valor del terreno.
 - Costo de instalación y conexión de los servicios del terreno.
 - Costo de honorarios, diseños y asesorías.
 - Ingresos por cuotas de afiliación, de vivienda y forma de pago.
 - Inversión de los recursos que se captan.
 - Presentar certificados en que consten que no tiene obligaciones pendientes en la entidad que ejerza las funciones de inspección en el Decreto Ley 78 de 1987.
 - Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
 - Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte de un representante legal de la organización popular de vivienda, el terreno y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTICULO 285. PERMISO DE ENAJENACIÓN PARA PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

La ley 09 de 1989 sustituyó el permiso de enajenación de inmuebles para los programas urbanísticos que tienen como objeto viviendas diferentes a las de Interés Social, por la simple radicación de los documentos mencionados, de los planos y presupuestos financieros, en relación con los planes y vivienda de Interés Social, el permiso antes citado, por no haber sido suprimido, es de obligatoria atención por los particulares.

Con respecto a los requisitos para la obtención de permiso de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2610/79 y con el fin de dar facilidad a su tramitación se deben presentar los siguientes requisitos:

a. Orden Jurídico:

- Hallarse registrada ante la Secretaría de Planeación Municipal de Riofrio, Valle. Si con anterioridad se encontrara registrado en la Superintendencia de Sociedades, seccional Cali, enviar fotocopia del registro.
- Solicitud del permiso en papel común indicando el nombre y dirección del programa, número de unidades, dirección de la persona jurídica o natural responsable del programa.
- Acta de autorización para ventas y desarrollo del programa otorgada por la Junta General de Socios o Junta Directiva, cuando el representante legal tiene facultades limitadas.
- Escritura de reloteo debidamente registrada.
- Anexar los modelos de promesas de compraventa y minutas de venta.
- Paz y salvo de la Superintendencia de Sociedades.

b. Orden Técnico:

- Presentar constancias de las empresas prestadoras de los servicios públicos, en la cual se acredite que las obras se ciñen a la licencia aprobada y que ha sido adelantada con un criterio técnico. Esta certificación especificará el grado de avance de obra del programa.
- Presentación del reglamento de copropiedad cuando el tipo de obra lo amerite.

c. Orden Financiero:

- Si se solicita permiso sin avance de obra debe acompañarse la manifestación escrita del acreedor hipotecario en el sentido de comprometerse a efectuar la liberación de las unidades jurídicas que se vayan enajenando y sobre las cuales se efectúe el pago proporcional del gravamen, prorrata, cuota o porción que le corresponde a cada uno en un reparto. Esta manifestación debe tener la firma del funcionario legalmente autorizado para expedir la certificación
- Cuando se tenga financiación de una corporación de ahorro y vivienda se deberá adjuntar certificación de la entidad.
- Cuando se soliciten permisos de ventas sin avance de obra, deberá demostrarse crédito proveniente de una corporación de ahorro y vivienda por más del 50% del costo del programa, según certificación de la corporación, o bien disponibilidad de recursos propios, por el 80% del costo del mismo, certificados por un Contador Público.
- No se requerirá información financiera cuando se acredite avance de obra del 100%. Es entendido que cuando la entidad territorial requiera algún documento después de la concesión del permiso y de aquellos que por índole de la actividad deba tener el solicitante (por ejemplo, Planos Arquitectónicos, Urbanísticos, de Propiedad Horizontal, Presupuesto de Obra, Especificaciones, etc.), en cualquier momento deberán estar a la orden de esta oficina para ser suministrados cuando se requieran.

NORMATIVIDAD RURAL

ARTICULO 286. AREAS DE PROTECCIÓN. Se determinan como áreas que tendrán protección del Gobierno Municipal las siguientes:

- a. Los bosques naturales y artificiales del municipio.
- b. Los ríos, lagos, humedales, hoyas de captación, ojos de agua, nacimientos y quebradas del municipio y en especial el área protectora de sus cauces.
- c. El Páramo del Duende, la Madre Vieja Madrigal y la Reserva Forestal creada mediante el acuerdo No. 042 de Diciembre 4 de 1996.
- d. Las áreas declaradas como no ocupables.

ARTICULO 287. AREAS DE PROTECCIÓN A ORILLA DE LOS CAUCES DE LOS RIOS Y CUERPOS DE AGUA. Es obligación de los dueños de las tierras dejar libre una faja paralela a la línea de marea máxima o a la del cauce permanente de los ríos y lagos hasta de 30 metros de ancho.

ARTICULO 288. INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA EL FOMENTO DE CULTIVOS CON CATEGORIA F3. Con el objeto de fomentar la conservación, mejoramiento y restauración del ambiente y de los recursos naturales renovables, el municipio podrá establecer incentivos tributarios reglamentados por acuerdo municipal para los predios ubicados en la unidad de terrenos F3.

ARTICULO 289. AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA C.V.C. PARA OBRAS QUE OCUPEN EL CAUCE DE LAS CORRIENTES DE AGUA. Quien pretenda construir obras que ocupen el cauce de una corriente o deposito de agua, deberá solicitar autorización a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. o a la autoridad ambiental pertinente.

ARTICULO 290. SOLICITUD DE CONCESIÓN PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES ECOTURISTICAS QUE UTILICEN CUERPOS DE AGUA. Para establecer servicios de turismo, recreación o deporte en corrientes, lagos y demás depósitos de aguas de dominio publico, se requiere concesión de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. la autoridad competente, en concertación con el municipio.

ARTICULO 291. REGLAMENTACIÓN SOBRE USO DE AGUAS. Cualquier reglamentación de uso de aguas podrá ser revisada o variada, a petición de parte interesada o de oficio, cuando hayan cambiado las condiciones o circunstancias que se tuvieron en cuenta para efectuarla y siempre que se haya oído a las personas que pueden resultar afectadas con la modificación. Lo anterior con base en lo establecido por el Decreto Ley 2811 de 1994 y el Decreto 1541 de 1978.

ARTICULO 292. APROVECHAMIENTOS DE LOS SUELOS. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse de acuerdo a los usos potenciales del suelo y a lo establecido en el Decreto 1409 de Septiembre 27 de 1985 respecto al uso del suelo en actividades no agrícolas(Estatuto de Usos No Agrícolas en el Departamento del Valle del Cauca)

ARTICULO 293. CONMISIONES Y SANCIONES. El municipio establecerá la reglamentación sobre las condiciones y sanciones para los infractores de las normas establecidas en la presente reglamentación.

ARTICULO 294. REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDADES DE CAZA Y PESCA. El municipio de Riofrío, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. o la autoridad ambiental pertinente reglamentara las labores de caza y pesca.

ARTICULO 295. APERTURA DE VIAS. Las aperturas de vías requerirán permiso previo y estudio de impacto ambiental.

ARTICULO 296. BUEN USO Y MANEJO DE LA FLORA Y LA FAUNA. Los propietarios de terrenos donde se encuentren especies o individuos de la flora que por razones de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural deban conservarse, serán responsables por el buen manejo y conservación de esos individuos. Lo anterior con base en lo establecido por el Decreto 1791 de 1996 y el Acuerdo 18 de 1998 expedido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-C.V.C.

PARAGRAFO: El propietario contara con la asistencia del municipio, la CVC y las ONGS ambientalistas del municipio.

ARTICULO 297. PERMISOS PARA EXPLOTACIONES FORESTALES EN TERRITORIO MUNICIPAL. Toda empresa forestal que realice sus labores en el área rural del municipio, deberá obtener permiso del municipio de Riofrío, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el Código Nacional de Recursos Renovables.

ARTICULO 298. REFORESTACIÓN EN PROYECTOS AGRICOLAS Y PECUARIOS. Toda persona natural o jurídica, publica o privada, que proyecte realizar o realice cualquier obra o actividad en el área rural, está obligada hacer reforestación de las cuencas hidrográficas en el área o predio de su propiedad o de explotación.

ARTICULO 299. UTILIZACIÓN DE CERCAS VIVAS. las divisiones y cercas de los predios en el municipio deberán estar con cercas vivas.

ARTICULO 300. AREAS NO OCUPABLES EN SUELO RURAL. Son áreas no ocupables, las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos, las áreas geológicamente inestables, buzamientos y las potencialmente inundables, en una faja que para el caso será determinada, de acuerdo con las características geológicas del área, por parte de la C.V.C. o el Comité Local de Emergencia. Estas áreas y las potencialmente inundables, serán materia de identificación una vez se realicen los estudios pertinentes. Las áreas no ocupables se indican en el mapa No. 4 que hace parte integrante del presente estatuto, teniéndose en cuenta el Decreto 1409 de Septiembre 27 de 1985, Estatuto de Usos no Agrícolas en el Departamento del Valle del Cauca.

ARTICULO 301. ZONAS NO OCUPABLES. AREAS FORESTALES PROTECTORAS. Son zonas no ocupables las áreas forestales protectoras en:

- a. Una faja de 50 metros a lado y lado del divorcio de aguas entre cuencas.
- b. Los divorcios de aguas dentro de las subcuencas y micro cuencas.
- c. Una faja hasta de 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máxima de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- d. Los nacimientos de fuentes de aguas, en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- e. Los terrenos con pendientes superiores al cien por cien
- f. Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales.

ARTICULO 302. CONCEPTO TECNICO PARA ESTABLECIMIENTO DE ESTANQUES ACUICOLAS. Para el establecimiento de estanques piscícolas se requiere del concepto técnico de la estructura geológica del sector y el plan de manejo ambiental. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1753 del 3 de Agosto de 1994, el cual solicita la aprobación por parte de la C.V.C. de la licencia ambiental.

TITULO 7

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 303. ADOPCIÓN DEL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE Y DEL DOCUMENTO RESUMEN. Adóptese en todos sus contenidos el DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE y el DOCUMENTO RESUMEN los cuales hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riofrio-Valle periodo 1998-2006, los cuales hacen parte del presente acuerdo, que fuera concertado mediante acta 001 y 002 de fechas 17 – 18 de julio de 2000, entre la Dirección Regional Centro CVC de Tuluá y la Administración Municipal de Riofrio y aprobado mediante RESOLUCION D.G. 316 de Julio 28 de 2000, expedía por la Corporación Autónoma Regional del Cauca CVC, en uso de facultades legales y reglamentarias contenidas en la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, la Ley 507 de 1999, la Resolución D.G. 211 de julio 1 de 1999, la Resolución D.G. 292 de agosto 27 de 1999, y demás normas concordantes. Así mismo lo concertado con el Concejo Municipal, en fecha 10 de septiembre de 2000.

ARTICULO 304.ADOPCIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO. Adóptese los programas y proyectos formulados para cada uno de los componentes general, urbano y rural que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riofrío-Valle periodo 1998-2006, los cuales hacen parte del presente acuerdo.

ARTICULO 305.ADOPCIÓN DE LA CARTOGRAFIA CORRESPONDIENTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Adóptese la cartografía que hace parte de los documentos inherentes a la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riofrío-Valle, periodo 1998-2006.

ARTICULO 306. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Salón del Honorable Concejo Municipal de Riofrío a los diez (10) días del mes de septiembre del año 2000.

Moisés de Jesús Bedoya Gutierrez
Presidente

Franceline Cabrera Calvo
Secretaria General